

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hằng
thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, năm 2003, năm 2013 và năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại năm 2011;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 352/BC-TTTH ngày 09/3/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Hằng ở thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Lê Thị Hằng không đồng ý với Quyết định số 7272/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Nghi Sơn về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, trong đó phê duyệt bồi thường giá trị công trình nhà ở 03 tầng là không đồng; bà Hằng khiếu nại và đề nghị được bồi thường 100% giá trị công trình nhà ở 03 tầng được xây dựng trên thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, Trích đo địa chính số 05/TĐĐC-2022 đã được thu hồi đất của hộ ông Lê Văn Trường tại Quyết định số 7287/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Nghi Sơn.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ NGHI SƠN

Nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Hằng đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 10137/QĐ-UBND ngày 13/12/2024; không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, bà Hằng tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của bà Lê Thị Hằng:

Thửa đất ở của gia đình bà Hằng đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ hộ ông Lê Văn Trường vào năm 2020 (việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, tuy nhiên giấy đã bị thất lạc); ngày 11/12/2024, ông Lê Văn Trường viết giấy xác nhận lại việc bán đất cho gia đình bà Hằng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tháng 6/2020, gia đình bà Hằng đã tiến hành xây dựng công trình nhà ở 03 tầng, sử dụng vào mục đích để ở; trong quá trình xây dựng nhà, cơ quan chức năng không lập đoàn kiểm tra xử phạt vi phạm hành chính hay ngăn chặn công trình xây dựng. Đến khoảng tháng 02/2022, khi công trình đã xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng thì UBND xã Tân Trường cử cán bộ đến lập biên bản và thực hiện thủ tục xử phạt vi phạm hành chính; gia đình bà Hằng nhận được Quyết định số 2633/QĐ-UBND-XDVPHC ngày 02/4/2021 của UBND thị xã Nghi Sơn về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, thuộc trường hợp tài sản được tạo lập trái quy định của pháp luật (xây nhà khi chưa được cấp phép xây dựng).

2. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ đối với khu đất có công trình nhà ở 03 tầng bà Lê Thị Hằng đang khiếu nại

- Theo Bản đồ 299 xã Tân Trường đo vẽ năm 1986: Thuộc một phần thửa đất số 349, tờ bản đồ số 5, diện tích đo bao 5.200m², loại đất T (đất thổ cư).

- Theo Bản đồ địa chính xã Tân Trường đo vẽ năm 1998: Thuộc thửa đất số 210, diện tích 720m², loại đất T (thổ cư) và một phần thửa đất số 211, diện tích 220m², loại đất 2L cùng tờ bản đồ số 10; sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Lê Văn Trường.

- Theo Bản đồ hiện trạng xã Tân Trường năm 2011: Thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 107, diện tích 996,9m², loại đất ONT; mục kê ghi tên Lê Văn Trường và một phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 111, diện tích 750,8m², loại đất ONT; mục kê ghi tên Lê Văn Sơn.

- Theo Mảnh trích đo địa chính khu đất số 05/TĐĐC-2022 do Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và xây dựng TDH thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 29/7/2022: Thuộc một phần thửa đất số 553, tờ bản đồ số

01; diện tích nguyên thửa là $1.007,2\text{m}^2$, diện tích thu hồi là $1.007,2\text{m}^2$; bao gồm diện tích $772,7\text{m}^2$ đất ở; $85,6\text{m}^2$ đất trồng cây hàng năm trong cùng thửa đất ở có nhà ở hình thành từ trước ngày 18/12/1980 không được công nhận là đất ở; $148,9\text{m}^2$ đất trồng cây hàng năm không cùng thửa đất có nhà ở sử dụng trước ngày 01/07/2004; mục kê ghi Lê Văn Trường.

3. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thửa đất đã được UBND huyện Tĩnh Gia (nay là UBND thị xã Nghi Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/1994, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00110 QSDĐ/... cho ông Lê Văn Trường; trong đó, có 200m^2 đất ở và 328m^2 đất vườn.

4. Về nguồn gốc, thời điểm, mục đích sử dụng đất

Theo Biên bản Hội nghị xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi thực hiện Dự án di dân, sắp xếp dân cư tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường (đợt 4) của UBND xã Tân Trường lập ngày 01/8/2023, ông Lê Văn Trường đang sử dụng đất tại thửa số 553, tờ bản đồ 01, Mảnh trích đo địa chính khu đất số 05/TĐĐC-2022, trong đó gồm:

- Diện tích $858,3\text{m}^2$ được tách ra từ thửa đất có nhà ở trong khu dân cư hình thành từ trước ngày 18/12/1980 của hộ bà Cao Thị Hoài (là bà nội ông Trường); năm 1986, ông Trường lập gia đình thì bà Hoài tặng cho toàn bộ khu đất cho ông Trường, ông Trường đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994; gia đình sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp, không lấn chiếm, có ranh giới rõ ràng (được xác định theo ranh giới bản đồ địa chính năm 1998).

- + Diện tích hiện trạng lớn hơn diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($658,3\text{m}^2$) là do tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình chưa kê khai hết diện tích đất đang sử dụng.

- + Diện tích hiện trạng nhỏ hơn diện tích trên bản đồ địa chính năm 1998 ($138,3\text{m}^2$) là do kỹ thuật đo vẽ bản đồ năm 1998 còn thô sơ, chưa chính xác. Trên thực tế gia đình sử dụng khuôn viên thửa đất ở có ranh giới ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm.

- Diện tích $148,9\text{m}^2$ là đất sản xuất nông nghiệp được giao theo Nghị định số 64/CP cho hộ ông Lê Văn Trường.

- Việc bản đồ hiện trạng năm 2011 thể hiện thuộc một phần thửa đất mang tên ông Lê Văn Sơn là do đoàn đo đạc đã xác định sai ranh giới sử dụng đất của 02 hộ gia đình; trên thực tế, các hộ đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm.

Sau khi đối chiếu các loại bản đồ qua các thời kỳ, Hội nghị thống nhất xác định: Diện tích đất thu hồi $1.007,2\text{m}^2$, trong đó: Đất ở là $772,7\text{m}^2$; đất trồng cây

hàng năm trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hình thành từ trước ngày 18/12/1980 nhưng không được công nhận đất ở là 85,6m²; đất trồng cây hàng năm sử dụng trước ngày 01/7/2004 là 148,9m².

5. Hồ sơ xử lý vi phạm hành chính đối với hộ ông Lê Văn Trường

- Ngày 22/3/2021, UBND xã Tân Trường lập Biên bản số 02/BB-KTHT về việc kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng đối với hộ ông Lê Văn Trường tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 107, Bản đồ hiện trạng xã Tân Trường năm 2011, cụ thể: Hiện trạng công trình vi phạm xây dựng nhà ở riêng lẻ, móng bao gạch gồm lõi bê tông cốt thép; tường xây gạch đất nung; mái đổ bằng và lợp tôn kết hợp....

- Ngày 24/3/2021, UBND xã Tân Trường lập Biên bản số 02/BB-VPHC về việc vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với hộ ông Lê Văn Trường đối với hành vi: Xây dựng nhà ở riêng lẻ không có Giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 15, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

- Ngày 02/4/2021, Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành Quyết định số 2633/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng đối với hộ ông Lê Văn Trường, theo đó: Áp dụng hình thức chính phạt tiền 25.000.000 đồng; yêu cầu hộ ông Lê Văn Trường dừng thi công xây dựng công trình kể từ ngày 24/3/2021 và trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính hộ ông Lê Văn Trường phải xin cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

Đến thời điểm xác minh, hộ ông Lê Văn Trường chưa chấp hành nộp phạt theo Quyết định xử phạt số 2633/QĐ-XPVPHC ngày 02/4/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn và chưa thực hiện hoàn tất hồ sơ cấp phép xây dựng theo quy định.

6. Hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc bồi thường, giải phóng mặt bằng

- Ngày 02/11/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Nghi Sơn có Báo cáo số 1389/BC-TNMT về kết quả thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại xã Tân Trường để thực hiện Dự án di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường (đợt 7); theo đó: Hộ bà Lê Thị Hằng (STT 08) được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền là 298.939.400 đồng, gồm: bồi thường về đất là 0 đồng; tài sản, vật kiến trúc là 298.475.000 đồng; cây cối, hoa màu là 464.400 đồng. Tuy nhiên, công trình nhà ở 03 tầng mà hộ bà Lê Thị Hằng đang khiếu nại được kiểm kê và xác định không được bồi thường, hỗ trợ do xây dựng nhà ở riêng lẻ không có Giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 15, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

- Ngày 15/11/2023, UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành Quyết định số 7287/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Văn Trường đang sử dụng tại xã Tân Trường để thực hiện Dự án di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường; theo đó: Thu hồi toàn bộ thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, diện tích thu hồi là 1.007,2 m², loại đất (ONT + CHN).

- Ngày 15/11/2023, UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành Quyết định số 7272/QĐ-UBND phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại xã Tân Trường để thực hiện Dự án di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường (đợt 7); theo đó: Hộ ông Lê Văn Trường được bồi thường tổng số tiền 3.548.786.900 đồng, gồm: Bồi thường về đất là 2.492.077.800 đồng; tài sản, vật kiến trúc là 269.537.000 đồng; cây cối, hoa màu là 74.657.500 đồng; chính sách hỗ trợ là 712.514.600 đồng.

7. Kết quả làm việc với UBND thị xã Nghi Sơn

- Xem xét hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên bản xác định nguồn gốc đất, Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại xã Tân Trường để thực hiện Dự án điều chỉnh thửa đất ông Lê Văn Trường là người đứng tên và là chủ sử dụng hợp pháp tại thửa đất số 553, tờ bản đồ 01, Trích đo địa chính số 05/TĐĐC-2022. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa hộ ông Lê Văn Trường, Lê Văn Quyết cho hộ bà Lê Thị Hằng (thời điểm năm 2020) không được ghi nhận bằng văn bản, giấy tờ và không có xác nhận của đơn vị, cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tháng 3/2021, UBND xã Tân Trường đã lập Biên bản kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng, Biên bản vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với hộ ông Lê Văn Trường; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành Quyết định số 2633/QĐ-XPVPHC ngày 02/4/2021 xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng đối với hộ ông Lê Văn Trường (là người đứng tên và sử dụng hợp pháp tại thửa đất số 553, tờ bản đồ 01, Trích đo địa chính số 05/TĐĐC-2022) về việc xây dựng nhà ở riêng lẻ không có giấy phép xây dựng.

Qua xem xét các hồ sơ địa chính, hồ sơ kiểm kê, thu hồi, bồi thường và hồ sơ xử lý vi phạm hành chính cho thấy: Công trình nhà ở 03 tầng được ông Lê Văn Trường xây dựng trên thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, Trích đo địa chính số 05/TĐĐC-2022 đã được thu hồi đất của hộ ông Lê Văn Trường tại Quyết định số 7287/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Nghi Sơn. Giữa ông Lê Văn Trường và bà Lê Thị Hằng không có hồ sơ pháp lý hoặc thỏa thuận dân sự nào về việc thống nhất đồng ý kiểm kê công trình nhà ở 03 tầng thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Hằng.

IV. KẾT LUẬN

Căn cứ hồ sơ địa chính; biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất của UBND xã Tân Trường; hồ sơ xử lý vi phạm hành chính; kết quả làm việc với những thành phần có liên quan; các tài liệu, chứng cứ được cung cấp, cho thấy: Ông Lê Văn Trường là chủ sử dụng thửa đất số 553, tờ bản đồ 01, Trích đo địa chính số 05/TĐĐC-2022. Tháng 3/2021, UBND xã Tân Trường đã lập Biên bản kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng, Biên bản vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với hộ ông Lê Văn Trường; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành Quyết định số 2633/QĐ-XPVPHC ngày 02/4/2021 xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng (việc xây dựng công trình nhà ở 03 tầng mà bà Lê Thị Hằng đang khiếu nại) đối với hộ ông Lê Văn Trường do không có giấy phép xây dựng.

Thực hiện Dự án di dân, sắp xếp dân cư, tái định cư một số hộ dân thôn Lâm Quảng, xã Tân Trường; UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành Quyết định số 7287/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 thu hồi toàn bộ thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01 của chủ hộ là ông Lê Văn Trường là đúng quy định. Tuy nhiên, Biên bản kiểm kê ngày 10/9/2022, phân tài sản công trình nhà ở 03 tầng xây dựng trái phép đã được ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính lại được Hội đồng kiểm kê cho bà Lê Thị Hằng; tại Báo cáo số 1389/BC-TNMT ngày 02/11/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Nghi Sơn đã thẩm định công trình nhà ở 03 tầng không được bồi thường. Giữa ông Lê Văn Trường và bà Lê Thị Hằng không có hồ sơ pháp lý hoặc thỏa thuận dân sự nào về việc thống nhất đồng ý kiểm kê công trình nhà ở 03 tầng thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Hằng.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 2, Luật Khiếu nại năm 2011: “1. *Khiếu nại là việc công dân, cơ quan, tổ chức hoặc cán bộ, công chức theo thủ tục do Luật này quy định, đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xem xét lại quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước, của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước hoặc quyết định kỷ luật cán bộ, công chức khi có căn cứ cho rằng quyết định hoặc hành vi đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình*” thì việc bà Lê Thị Hằng khiếu nại Quyết định số 7272/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Nghi Sơn và đề nghị được bồi thường bằng 100% giá trị công trình nhà ở 03 tầng được xây dựng trên thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, Trích đo địa chính số 05/TĐĐC-2022 đã được thu hồi đất của hộ ông Lê Văn Trường tại Quyết định số 7287/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Nghi Sơn là không đúng, do bà Hằng không có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến các quyết định hành chính nêu trên.

Từ kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và các căn cứ pháp luật nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Bà Lê Thị Hằng khiếu nại Quyết định số 7272/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Nghi Sơn và đề nghị được bồi thường bằng 100% giá trị công trình nhà ở 03 tầng được xây dựng trên thửa đất số 553, tờ bản đồ số 01, Trích đo địa chính số 05/TĐĐC-2022 đã được thu hồi đất của hộ ông Lê Văn Trường tại Quyết định số 7287/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Nghi Sơn là không đúng theo quy định tại Khoản 1, Điều 2, Luật Khiếu nại năm 2011.

Điều 2: Giao Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn:

- Hủy bỏ Quyết định số 10137/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Lê Thị Hằng.
- Chỉ đạo xem xét lại việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông Lê Văn Trường và hộ bà Lê Thị Hằng theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Lê Thị Hằng không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại này thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Điều 4: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn; Chủ tịch UBND xã Tân Trường, bà Lê Thị Hằng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ
- Ban Tiếp công dân Trung ương
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

} (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang