

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Đỗ Thị Tuyết
phố 2, phường Long Anh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011;

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

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 Văn bản số 3250/BC-TTTH ngày 27/12/2024 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Đỗ Thị Tuyết ở phố 2, phường Long Anh, thành phố Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Đỗ Thị Tuyết khiếu nại: Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2019, số seri: CT 650386, diện tích đất ở 100m² không thuộc quy hoạch quỹ đất xen cư, xen kẹp phường Long Anh. Tuy nhiên, UBND thành phố Thanh Hóa không cấp Giấy phép xây dựng cho gia đình bà, với lý do thửa đất của bà đã được quy hoạch tại MBQH số 3711/QĐ-UBND 15/5/2020 và đã được thông báo thu hồi đất là không đúng quy định.

Bà Đỗ Thị Tuyết khiếu nại, đề nghị được cấp Giấy phép xây dựng nhà ở (không có thời hạn) cho gia đình bà tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04, với diện tích 100m² đất ở.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ THANH HÓA

Nội dung khiếu nại của bà Đỗ Thị Tuyết đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết tại Quyết định số 8719/QĐ-UBND ngày 16/10/2024.

Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Đỗ Thị Tuyết tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của bà Đỗ Thị Tuyết:

Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2019, số seri: CT 650386, diện tích đất ở 100m²; năm 2022, gia đình bà lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng nhà ở, đã được phường Long Anh đánh giá hiện trạng, xác nhận là phù hợp quy hoạch.

Thửa đất của gia đình bà Đỗ Thị Tuyết không thuộc quy hoạch quỹ đất xen cư, xen kẹt phường Long Anh tại Quyết định số 3711/QĐ- UBND ngày 15/5/2020; không có trong thông báo thu hồi đất; đến thời điểm hiện tại gia đình bà Tuyết chưa nhận được bất cứ giấy tờ gì liên quan đến thu hồi, bồi thường dự án. Tuy nhiên, UBND thành phố Thanh Hóa không cấp Giấy phép xây dựng cho gia đình bà, với lý do thửa đất của bà đã được quy hoạch tại MBQH số 3711/QĐ-UBND nêu trên và đã được thông báo thu hồi đất là không đúng quy định.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Ngày 30/12/2019, UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: CT 650386, tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² đất ở cho ông Trịnh Xuân Hiếu và bà Đỗ Thị Tuyết; đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất từ Giấy chứng nhận số CP 127314 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 19/12/2018; thuộc một phần thửa đất số 343, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính phường Long Anh lập năm 1995.

3. Về quy hoạch, phê duyệt dự án đầu tư và hồ sơ thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng

a) Về quy hoạch, phê duyệt dự án đầu tư

Ngày 18/01/2019, Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa có Công văn số 845/UBND-CN về việc thống nhất danh mục vị trí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 quỹ đất xen cư, xen kẹt trên địa bàn thành phố Thanh Hóa.

Ngày 15/5/2020, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa ban Quyết định số 3711/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch tỷ lệ 1/500 quỹ đất xen cư, xen kẹt trên địa bàn xã Hoằng Long (nay là phường Long Anh), thành phố Thanh Hóa; theo đó, thửa đất của hộ bà Đỗ Thị Tuyết bị ảnh hưởng tại vị trí số 05 với diện tích bị ảnh hưởng là 66,8m², quy hoạch là đường giao thông.

Ngày 15/03/2021, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 1677/QĐ-UBND về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng Công trình: Hạ tầng kỹ thuật khu xen cư, xen kẹt trên địa bàn phường Long Anh, thành phố Thanh Hóa (MBQH số 3711/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 và MBQH

số 3712/QĐ-UBND ngày 15/5/2020, trong đó có thửa đất bà Đỗ Thị Tuyết đang khiếu nại).

b) Về thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng

Ngày 16/04/2021, Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa thông qua Nghị quyết số 405/NQ-HĐND về việc chấp thuận danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất năm 2021, trong đó có Hạ tầng kỹ thuật khu xen cư phường Long Anh (Vị trí số 05 - Phố 1).

Ngày 27/9/2021, UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 3761/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, thành phố Thanh Hóa; trong đó có Hạ tầng kỹ thuật khu xen cư phường Long Anh (Vị trí số 05 - Phố 1).

Ngày 28/3/2022, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Thanh Hóa phối hợp với UBND phường Long Anh tiến hành kiểm kê về đất đai và tài sản vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất đối với hộ ông Trịnh Xuân Hiếu - bà Đỗ Thị Tuyết, tại thời điểm kiểm kê bà Đỗ Thị Tuyết đã ký xác nhận biên bản.

Bản trích bản đồ hiện trạng khu đất số 05/TLBĐ do Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Long Phát lập ngày 21/08/2023, thì thửa đất của hộ bà Đỗ Thị Tuyết được xác định thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 17, diện tích thu hồi 66,7m²; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do UBND phường Long Anh lập, xác định thửa đất của hộ ông Trịnh Xuân Hiếu đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 29, diện tích thửa đất 100m², trong đó diện tích đất thu hồi là 68,8m².

Đến nay, UBND thành phố Thanh Hóa chưa ban hành Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Trịnh Xuân Hiếu - bà Đỗ Thị Tuyết.

4. Việc cấp Giấy phép xây dựng

- Ngày 10/02/2022, ông Trịnh Xuân Hiếu (chồng bà Đỗ Thị Tuyết) có đơn xin cấp Giấy phép xây dựng tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04, phường Long Anh, thành phố Thanh Hóa, kèm theo hồ sơ:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 30/12/2019 mang tên ông Trịnh Xuân Hiếu, bà Đỗ Thị Tuyết, số seri: CT 650386, tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² đất ở.

+ Bản cam kết do hộ ông Trịnh Xuân Hiếu lập ngày 12/02/2022.

+ Biên bản đánh giá hiện trạng nhà ở và hạ tầng kỹ thuật do UBND phường Long Anh lập tháng 02 năm 2022; theo đó, xác nhận thửa đất phù hợp với quy hoạch.

+ Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước lập ngày 22/02/2022, hộ ông Trịnh Xuân Hiếu đã nộp tiền thuế xây dựng nhà ở tư nhân với tổng số tiền là 3.360.000 đồng.

- Ngày 10/11/2023, Phòng Quản lý đô thị thành phố Thanh Hóa (đơn vị thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng) ban hành Công văn số 477/CV-

QLĐT về việc trả hồ sơ không thực hiện cấp Giấy phép xây dựng cho công dân, với lý do: Vị trí thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04 của hộ bà Đỗ Thị Tuyết xin cấp phép nằm trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đất xen cư, phường Long Anh đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3711/QĐ-UBND ngày 15/5/2020.

- Theo báo cáo của UBND phường Long Anh

Thửa đất của hộ bà Đỗ Thị Tuyết thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 quỹ đất xen cư, xen kết trên địa bàn phường Long Anh, với diện tích bị ảnh hưởng dự án là 66,7m².

Năm 2022, khi xác nhận hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng cho hộ bà Đỗ Thị Tuyết, do sơ suất, không kiểm tra kỹ hồ sơ quy hoạch dẫn đến việc xác nhận thửa đất phù hợp với quy hoạch là không đúng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 quỹ đất xen cư, xen kết trên địa bàn phường Long Anh đã được phê duyệt.

- Theo báo cáo của UBND thành phố Thanh Hóa

Ngày 08/6/2021, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Thông báo số 229/TB- UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khu xen cư, xen kết trên địa bàn phường Long Anh, thành phố Thanh Hóa; trong đó, thửa đất của hộ bà Đỗ Thị Tuyết thuộc vị trí số 05, diện tích dự kiến thu hồi 3.757,07m², đã bao gồm một phần diện tích thửa đất của hộ bà Tuyết; thời điểm ngày 28/3/2022, đã kiểm kê, kiểm đếm đối với hộ bà Tuyết về đất đai và công trình tài sản trên đất, đã được Chủ sử dụng đất bà Đỗ Thị Tuyết ký xác nhận.

Tuy nhiên, sau đó hộ bà Đỗ Thị Tuyết không thống nhất ký hồ sơ kỹ thuật thửa đất, hồ sơ kiểm đếm để làm cơ sở trình ban hành Quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và yêu cầu kiểm tra, xem xét, giải quyết các nội dung khác như: Việc lập mặt bằng quy hoạch, trình tự thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, việc đầu tư xây dựng nhà ở...; Các phòng ban, đơn vị của UBND thành phố Thanh Hóa đã phối hợp với UBND phường Long Anh tổ chức làm việc với hộ ông Trịnh Xuân Hiếu - bà Đỗ Thị Tuyết để hướng dẫn, giải thích, vận động, thuyết phục nhưng hộ ông Hiếu - bà Tuyết vẫn không thống nhất (Biên bản làm việc ngày 14/10/2022; ngày 26/10/2022 và ngày 25/03/2024).

Do thửa đất của hộ bà Đỗ Thị Tuyết đã được quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 quỹ đất xen cư, xen kết trên địa bàn phường Long Anh tại Quyết định số 3711/QĐ-UBND ngày 15/5/2020, vì vậy không đủ điều kiện để cấp Giấy phép xây dựng (không có thời hạn) cho bà Tuyết theo quy định.

5. Nhận xét

Khu đất bà Đỗ Thị Tuyết đang khiếu nại được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019, với diện tích 100m² đất ở, có một phần diện tích 66,8m² đã được quy hoạch là đường giao thông theo Quyết định số

3711/QĐ- UBND ngày 15/5/2020 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch tỷ lệ 1/500 quỹ đất xen cư, xen kẹt trên địa bàn xã Hoàng Long (nay là phường Long Anh);

Ngày 27/9/2021, UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 3761/QĐ- UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, thành phố Thanh Hóa; trong đó có Hạ tầng kỹ thuật khu xen cư phường Long Anh (Vị trí số 05 - Phố 1).

Sau khi quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, UBND thành phố Thanh Hóa đã tiến hành các bước trình tự để thực hiện dự án, đã phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng Công trình hạ tầng kỹ thuật khu xen cư, có thông báo thu hồi đất với diện tích thu hồi 3.757,07m², đã bao gồm một phần diện tích thửa đất của hộ bà Tuyết; ngày 28/3/2022, đã kiểm kê, kiểm đếm đối với đất đai và công trình tài sản trên đất, được bà Đỗ Thị Tuyết ký vào biên bản kiểm kê.

Theo quy định Điểm a, Khoản 1 và Khoản 2, Điều 93, Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bổ sung bởi Luật Kiến trúc năm 2019:

“ Điều 93. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị gồm:

a) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt ...

2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng...”

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt và quy định của pháp luật về điều kiện cấp Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ nêu trên; việc bà Đỗ Thị Tuyết khiếu nại, đề nghị được cấp Giấy phép xây dựng nhà ở (không có thời hạn) cho gia đình bà tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04, với diện tích 100m² đất ở là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Căn cứ quy định của pháp luật về điều kiện cấp Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; việc bà Đỗ Thị Tuyết khiếu nại, đề nghị được cấp Giấy phép xây dựng nhà ở (không có thời hạn) cho gia đình bà tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04, với diện tích 100m² đất ở là không có cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Đỗ Thị Tuyết khiếu nại, đề nghị được cấp Giấy phép xây dựng nhà ở (không có thời hạn) cho gia đình bà tại thửa đất số 553, tờ bản đồ số 04, với diện tích 100m² đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Đỗ Thị Tuyết 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 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Chủ tịch UBND phường Long Anh; bà Đỗ Thị Tuyết và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 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, CN, TD.
- } (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm