

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Thanh Hải
(người được bà Vũ Thị Thường ủy quyền)
số nhà 25, ngõ 16, đường Phan Văn Trường, phường Dịch Vọng Hậu
quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY 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 ngày 11/11/2011;

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

*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;*

*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 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;*

*Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2468/BC-TTTH ngày
29/9/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Ngô Thanh Hải số
nhà 25, ngõ 16, đường Phan Văn Trường, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu
Giấy, thành phố Hà Nội.*

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Ngô Thanh Hải khiếu nại: Bố mẹ ông là ông Ngô Lê Cần và bà Vũ Thị Thường có diện tích đất tại thửa đất số 777, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn; Nhà nước đã thu hồi để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu biệt thự Hùng Sơn, nhưng gia đình ông không được xem xét giao đất ở tái định cư; ông Hải khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn giao đất ở tái định cư cho gia đình ông.

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

Nội dung khiếu nại của ông Ngô Thanh Hải đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 27/6/2023.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Ngô Thanh Hải tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với người khiếu nại

Ông Ngô Thanh Hải trình bày:

- Thửa đất số 777, tờ bản đồ số 3, trước đây thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc ở xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn (trước đây thuộc huyện Quảng Xương), đã được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 324 QSDĐ ngày 02/5/1994, tổng diện tích là 1.378m², trong đó: Đất ở 200m², đất vườn 1.178m².

- Ngày 28/6/1994, ông Lê Bá Tân và bà Lê Thị Đốc chuyển nhượng cho mẹ ông Ngô Thanh Hải là bà Vũ Thị Thường số diện tích đất ở và một căn nhà ngói cấp 4 hai gian với số tiền 35.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng là 600m². Việc chuyển nhượng đất có lập thành Giấy chuyển nhượng đất ở, có xác nhận của UBND xã Quảng Hùng. Đến ngày 10/7/1994, gia đình ông đã nộp thuế sử dụng đất cho UBND xã Quảng Hùng.

- Sau khi chuyển nhượng, gia đình ông Ngô Thanh Hải tiếp tục cho ông Tân, bà Đốc ở trên nhà và đất để trông coi. Từ thời điểm mua đất đến khi Nhà nước thu hồi đất, bố mẹ ông Ngô Thanh Hải không ở trên đất này mà có nhà ở thành phố Thanh Hóa. Năm 2009, bố mẹ ông Hải chuyển khẩu ra Hà Nội. Gia đình ông Hải nhiều lần yêu cầu ông Tân, bà Đốc làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất để có điều kiện thường trú tại xã Quảng Hùng và ở trên thửa đất này. tuy nhiên không được ông Tân, bà Đốc phối hợp.

- Năm 2006, diện tích đất này nằm trong diện thu hồi giải phóng mặt bằng. Do ở xa nên gia đình ông Ngô Thanh Hải không nắm được thông tin thu hồi đất của xã Quảng Hùng. Gia đình ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc đã tự ý kê khai phần đất đã bán cho gia đình ông Ngô Thanh Hải để nhận đền bù giải phóng mặt bằng. Gia đình ông Ngô Thanh Hải đã làm các thủ tục hòa giải, khởi kiện dân sự để đòi lại quyền lợi hợp pháp đối với thửa đất này.

- Ngày 01/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã ra Bản án phúc thẩm số 51/2017/DS-PT tuyên án: Công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 28/6/1994 giữa mẹ ông Ngô Thanh Hải và ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Tân, bà Đốc phải trả cho bố mẹ ông Ngô Thanh Hải toàn bộ số tiền bồi thường diện tích đất và nhà đã chuyển nhượng cho bố mẹ ông Hải (gồm 200m² đất ở, 400m² đất vườn, 01 nhà ngói, tổng giá trị bồi thường là 77.526.4000 đồng). Đến nay, gia đình ông Ngô Thanh Hải đã nhận số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng nói trên từ ông Tân, bà Đốc.

- Từ năm 2017 đến nay, gia đình ông Ngô Thanh Hải có gửi đơn đến cơ quan chức năng để được giao đất ở tái định cư. Ngày 24/02/2023, ông Hải nhận được Văn bản số 580/UBND-TTr ngày 22/02/2023 của UBND thành phố Sầm Sơn với nội dung gia đình ông không đủ điều kiện để xem xét giao đất tái định cư.

- Căn cứ Điều 79, Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và Điều 42, Luật Đất đai số 13/2003/QH11, ông Ngô Thanh Hải nhận thấy gia đình ông có đủ điều kiện để xem xét cấp đất tái định cư theo đúng các quy định của pháp luật.

2. Hồ sơ, giấy tờ về việc sử dụng đất, sở hữu nhà

- Ngày 02/5/1994, UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 324 QSDĐ cho ông Lê Bá Tân tại thửa 571, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.378m², trong đó: Đất làm nhà ở 200m², đất vườn 1.178m².

- Ngày 28/6/1994, ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc lập Giấy chuyển nhượng đất ở cho bà Vũ Thị Thường với diện tích 600m² đất và một căn nhà ngói 2 gian có vị trí tiếp giáp: Phía Đông giáp đường trung tâm dài 24m, phía Tây giáp đất lâm nghiệp của tập thể dài 24m, phía Bắc giáp đất ở của hộ ông Lưu Văn Ngôn dài 25m, phía Nam giáp đất còn lại của hộ ông Lê Bá Tân dài 25m; với số tiền 35.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng đất ở có xác nhận của UBND xã Quảng Hùng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Thường chưa làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất.

3. Việc thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, bố trí đất tái định cư

- Ngày 05/6/2006, UBND huyện Quảng Xương ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND về việc thu hồi đất tại xã Quảng Hùng để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng khu vực đất quy hoạch Khu biệt thự Hùng Sơn, theo đó thu hồi của hộ ông Lê Bá Tân diện tích 1.378m² đất (trong đó: Đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 1.178m²) tại thửa số 777, tờ bản đồ số 3.

- Ngày 17/4/2009, UBND huyện Quảng Xương ban hành Quyết định số 461/QĐ-UBND về việc phê duyệt Dự toán bồi thường giải phóng mặt bằng Khu biệt thự Sầm Sơn, Dự án du lịch Nam Sầm Sơn tại xã Quảng Hùng; theo đó, hộ ông Lê Bá Tân được bồi thường về đất, nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối hoa màu, hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ thuê nhà với tổng số tiền là 142.124.551 đồng (gồm: Bồi thường về đất: 98.612.000 đồng; bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc: 32.247.394 đồng; bồi thường cây cối hoa màu: 6.265.157 đồng; hỗ trợ di chuyển: 3.000.000 đồng; hỗ trợ thuê nhà: 2.000.000 đồng).

- Ngày 19/10/2009, UBND huyện Quảng Xương ban hành Quyết định số 1811/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bố trí giao đất tái định cư thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng Khu biệt thự Hùng Sơn, xã Quảng Hùng; đối tượng áp dụng: *Các hộ có đất ở bị thu hồi để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng khu biệt thự Hùng Sơn - Nam Sầm Sơn, huyện Quảng Xương mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư vào khu dân cư tập trung đã được đầu tư xây dựng hạ tầng tại địa bàn xã.*

- Ngày 21/3/2012, ông Lê Bá Tân và bà Lê Thị Đốc đã nhận toàn bộ số tiền 142.124.551 đồng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 461/QĐ-UBND của UBND huyện Quảng Xương và Phiếu chi của Hội đồng

GPMB biệt thự Hùng Sơn lập ngày 21/3/2012.

- Ngày 08/10/2020, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 3649/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bố trí đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi thực hiện dự án, theo đó đối tượng áp dụng, hình thức bố trí tái định cư: “*Các hộ gia đình, cá nhân có đất ở thu hồi thực hiện Dự án đầu tư hạ tầng và kinh doanh khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn được bố trí tái định cư theo hình thức giao đất ở tái định cư*”. Về điều kiện bố trí tái định cư: “*Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND tỉnh Thanh Hóa tại Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền*”.

4. Việc xác định giá đất bồi thường giải phóng mặt bằng

- Ngày 01/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa ban hành Bản án số 51/2017/DS-PT xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản giữa nguyên đơn là bà Vũ Thị Thường (người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Thanh Hải) và bị đơn là ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc, theo đó Tòa án nhận định:

+ Ông Tân, bà Đốc chuyển nhượng cho bà Thường 600m² đất và 01 ngôi nhà ngói 02 gian, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc. Tuy trong hợp đồng không xác định rõ 600m² chuyển nhượng cho bà Thường có bao nhiêu diện tích đất ở và bao nhiêu diện tích đất vườn trong tổng diện tích 1.378m² của thửa đất số 571, nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất trên có 200m² đất ở và 1.178m² đất vườn. Theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 28/6/1994, diện tích ông Tân, bà Đốc chuyển nhượng cho bà Thường là 600m² và 01 ngôi nhà ngói 02 gian. Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất chuyển nhượng 600m² này có 400m² đất vườn và 200m² đất thổ cư, trên diện tích đất thổ cư này có 01 ngôi nhà 02 gian ông Tân, bà Đốc đã chuyển nhượng cho bà Thường.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/1994 có đủ điều kiện để công nhận là hợp pháp.

+ Do hiện nay, thửa đất số 571 đã được UBND huyện Quảng Xương kê khai và đền bù cho gia đình ông Tân, bà Đốc theo Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 17/4/2009 của UBND huyện Quảng Xương, khung giá là 01m² đất ở = 175.000 đồng, 200m² x 175.000đ/m² = 35.000.000 đồng; 01m² đất vườn = 54.000đ đồng, 400m² x 54.000đ/m² = 21.600.000 đồng; 01 nhà mái ngói = 20.926.400 đồng; tổng cộng là: 77.526.400 đồng. Số tiền đền bù ông Tân, bà Đốc đã nhận nên cần buộc ông Tân, bà Đốc phải trả lại toàn bộ số tiền bồi thường diện tích đất và nhà đã chuyển nhượng cho bà Thường là 77.526.400 đồng.

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp phúc thẩm quyết định: Công nhận giao dịch dân sự “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 28/6/1994 giữa bà Vũ Thị Thường và ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Lê Bá Tân, bà

Lê Thị Đốc phải trả cho bà Vũ Thị Thường, ông Ngô Lê Cần số tiền 77.526.400đ mà ông Tân, bà Đốc đã nhận đền bù giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 17/4/2009 của UBND huyện Quảng Xương đối với diện tích đất 600m² tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 03, xã Quảng Hùng, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là thành phố Sầm Sơn). Bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

- Tại Biên bản giải quyết tranh chấp liên quan đến việc thi hành án ngày 05/01/2022, ghi nhận gia đình ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc và ông Ngô Thanh Hải (đại diện theo ủy quyền của gia đình bà Vũ Thị Thường) đã thực hiện việc giao nhận số tiền 77.526.400đ theo phán quyết của Tòa án. .

5. Kết quả xác minh tại UBND xã Quảng Hùng, UBND thành phố Sầm Sơn

- Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng năm 1994, bà Vũ Thị Thường chưa làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và tiếp tục cho ông Tân, bà Đốc ở để trông coi cho đến khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án.

- Hộ ông Ngô Lê Cần, bà Vũ Thị Thường không có hộ khẩu thường trú tại xã Quảng Hùng; tại thời điểm thu hồi đất gia đình không ở trên thửa đất bị thu hồi; trong địa bàn xã Quảng Hùng, gia đình bà Vũ Thị Thường không còn đất ở, chỗ ở nào khác.

- Theo Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 05/6/2006 của UBND huyện Quảng Xương về việc thu hồi đất tại xã Quảng Hùng để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng khu vực đất quy hoạch Khu biệt thự Hùng Sơn, theo đó thu hồi của hộ Lê Bá Tân diện tích 1.378m² đất (trong đó: Đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 1.178m²) tại thửa số 777, tờ bản đồ số 3.

- Tuy nhiên, theo Bản án số 51/2017/DS-PT xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Thường (người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Thanh Hải) và bị đơn là ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc đã Công nhận giao dịch dân sự “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 28/6/1994 giữa bà Vũ Thị Thường và ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc có hiệu lực pháp luật”. Buộc ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc phải trả cho bà Vũ Thị Thường, ông Ngô Lê Cần số tiền 77.526.400đ mà ông Tân, bà Đốc đã nhận đền bù giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 17/4/2009 của UBND huyện Quảng Xương đối với diện tích 600m² đất (200m² đất ở, 400m² đất vườn) và nhà ở, đúng như phương án bồi thường đã được phê duyệt.

- UBND xã Quảng Hùng đề nghị giải quyết vụ việc theo kết quả phán quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

IV. KẾT LUẬN

Hộ ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 02/5/1994, tại thửa 571, tờ bản đồ số

02, diện tích 1.378m² (đất làm nhà ở: 200m², đất vườn: 1.178m²). Đến ngày 28/6/1994, ông Lê Bá Tân và bà Lê Thị Đốc lập Giấy chuyển nhượng đất ở cho bà Vũ Thị Thường 600m² đất và một căn nhà ngói 2 gian với số tiền 35.000.000 đồng, có xác nhận của UBND xã Quảng Hùng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Thường chưa làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và tiếp tục cho ông Tân, bà Đốc ở để trông coi cho đến khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án; trong địa bàn xã Quảng Hùng, gia đình bà Vũ Thị Thường không còn đất ở, chỗ ở nào khác.

Ngày 01/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa ban hành Bản án số 51/2017/DS-PT xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản giữa nguyên đơn là bà Vũ Thị Thường (người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Thanh Hải) và bị đơn là ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc; theo đó, Tòa án nhận định: Có cơ sở xác định diện tích đất chuyển nhượng 600m² này có 400m² đất vườn và 200m² đất thổ cư, trên diện tích đất thổ cư này có 01 ngôi nhà 02 gian ông Tân, bà Đốc đã chuyển nhượng cho bà Thường; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/1994 có đủ điều kiện để công nhận là hợp pháp; do hiện nay, thửa đất số 571 đã được UBND huyện Quảng Xương kê khai và đền bù cho gia đình ông Tân, bà Đốc theo Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 17/4/2009 của UBND huyện Quảng Xương, trong đó có 200m² đất ở, 400m² đất vườn, 01 nhà mái ngói với tổng số tiền 77.526.400đ.... Trên cơ sở đó, Tòa án cấp phúc thẩm quyết định: Công nhận giao dịch dân sự “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 28/6/1994 giữa bà Vũ Thị Thường và ông Lê Bá Tân, bà Lê Thị Đốc có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Lê Bá Tân và bà Lê Thị Đốc phải trả cho bà Vũ Thị Thường và ông Ngô Lê Cần số tiền 77.526.400đ mà ông Tân, bà Đốc đã nhận.

Căn cứ Khoản 3, Điều 100, Điều 75, Điều 79, Luật Đất đai năm 2013; Quyết định số 3649/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt phương án bố trí đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi thực hiện dự án, việc ông Ngô Thanh Hải khiếu nại được giao đất ở tái định cư là có cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Ngô Thanh Hải khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn giao đất ở tái định cư cho gia đình ông khi Nhà nước thu hồi đất tại thửa đất số 777, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu biệt thự Hùng Sơn là có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Ngô Thanh Hải 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 Sầm Sơn; Chủ tịch UBND xã Quảng Hùng, ông Ngô Thanh Hải 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 (để b/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang