

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /UBND-TD

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

V/v trả lời, hướng dẫn ông
Cao Sỹ Dũng, khu phố
Trung Kỳ, phường Trung
Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Kính gửi: Ông Cao Sỹ Dũng, khu phố Trung Kỳ,
phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được đơn của ông Cao Sỹ Dũng, khu phố Trung Kỳ, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, khiếu nại việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thực hiện Dự án Khu đô thị quảng trường biển, thành phố Sầm Sơn. Trên cơ sở tham mưu của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 3092/TTTH-P1 ngày 15/12/2024, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

I. NỘI DUNG ĐƠN

Đơn của ông Cao Sỹ Dũng liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thực hiện Dự án Khu đô thị quảng trường biển, thành phố Sầm Sơn. Cụ thể như sau:

1. Về nội dung đơn nêu xác minh sai nguồn gốc đất

- Hai thửa đất của gia đình ông là đất ở: Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.555,7m², Trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018 (tức là thửa số 09, tờ bản đồ số 08, Hồ sơ địa chính năm 1995, có sổ đỏ) và thửa số 29, tờ bản đồ số 19, Trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018, diện tích 229,3m² (chưa có sổ đỏ).

- Nguồn gốc đất ở, hồ sơ địa chính là đất ở; hàng năm, gia đình ông đều đóng thuế đất ở đầy đủ.

UBND thành phố Sầm Sơn xác định thửa đất của gia đình ông là đất trồng cây lâu năm, không bồi thường theo nguồn gốc đất là trái quy định của pháp luật.

2. Về nội dung đơn nêu thu hồi đất ở trái pháp luật

- Thửa đất của gia đình ông là đất ở, không phải là tài sản công, không phải là đất công, không thuộc dự án BT, không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

- UBND thành phố Sầm Sơn cưỡng chế thu hồi đất ở của gia đình ông là trái pháp luật.

Căn cứ pháp luật:

+ Công văn số 501/CV-HĐND ngày 28/08/2018 của HĐND tỉnh Thanh Hóa: Nhà đầu tư sẽ được thanh toán bằng quỹ đất khi thực hiện dự án BT.

+ Nghị quyết số 279/NQ-HĐND ngày 16/06/2020 của HĐND tỉnh Thanh Hóa: Dự án KĐT Quảng trường biển Sầm Sơn không thu hồi đất ở.

+ Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/08/2019 của chính phủ quy định: Sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án BT.

+ Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng: "Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận khi thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại".

3. Về nội dung đơn nêu thu hồi đất ở tái định cư tại chỗ để phân lô, xét cấp cho nhiều cá nhân khác

- Hai thửa đất ở của gia đình ông thuộc khu vực tái định cư tại chỗ đường Thanh Niên.

- Căn cứ Điều 86, Luật Đất đai năm 2013, gia đình ông được bố trí tái định cư tại chỗ.

UBND thành phố Sầm Sơn cưỡng chế thu hồi đất ở của gia đình ông để lấy đất phân lô, xét cấp cho nhiều cá nhân khác đến ở mà không bố trí tái định cư tại chỗ cho gia đình ông là trái pháp luật.

Căn cứ pháp luật: Điều 86, Luật Đất đai năm 2013.

4. Về nội dung đơn nêu cưỡng chế thu hồi đất nhưng không bố trí tái định cư

- Quyết định phê duyệt bồi thường, giải phóng mặt bằng không có nội dung tái định cư như: Vị trí, mặt bằng tái định cư ở đâu, thời điểm nào bố trí tái định cư.

- Không tái định cư cho người dân, vậy UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt tái định cư cho ai.

Căn cứ pháp luật: Thông báo thu hồi đất; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

5. Gia đình ông Dũng đề nghị cấp lãnh đạo tỉnh Thanh Hoá

- Trực tiếp chỉ đạo xác minh sự việc nhanh chóng và có văn bản trả lời gia đình ông.

- Chỉ đạo thực hiện bố trí tái định cư tại chỗ, bồi thường đất ở, thiệt hại tài sản và thiệt hại liên quan khác cho gia đình ông.

II. KẾT QUẢ RÀ SOÁT

1. Về nội dung đơn nêu UBND thành phố Sầm Sơn xác minh sai nguồn gốc đất

Ngày 11/12/2024, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đã có văn bản số 6493/UBND-TNMT về việc báo cáo rà soát lại nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của một số hộ dân tổ dân phố Trung Kỳ, phường Trung Sơn.

Kết quả rà soát về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của 25 hộ gia đình, cá nhân (trong đó có hộ ông Cao Sỹ Dũng) đúng như biên bản xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của UBND phường Trung Sơn trước đây đã xác nhận. Vì vậy, các quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải quyết khiếu nại (lần đầu, lần hai) là đảm bảo quy định của pháp luật.

2. Đối với các nội dung công dân đề nghị giải quyết liên quan việc cưỡng chế đất ở của các hộ dân làm tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư là trái pháp luật, trái chủ trương của Đảng, Nhà nước

- Dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa chấp thuận danh mục dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa... tại Nghị quyết số 279/NQ-HĐND ngày 16/6/2020 (điều chỉnh Nghị quyết số 160/NQ-HĐND ngày 04/4/2019) thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điểm d, Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013:

“Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng”.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã phê duyệt Trích lục bản đồ địa chính khu đất phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị quảng trường biển Sầm Sơn, thành phố Sầm Sơn.

- UBND thành phố Sầm Sơn thông báo thu hồi đất cho các hộ gia đình, cá nhân đúng theo phạm vi quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Như vậy: Dự án này thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013. Do gia đình không thực hiện quyết định thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án nên UBND Thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất là đúng quy định của pháp luật.

3. Đối với các nội dung công dân đề nghị giải quyết về việc UBND thành phố Sầm Sơn cưỡng chế thu hồi đất mà không bố trí tái định cư

Để đảm bảo việc bố trí tái định cư cho các hộ bị thu hồi đất phù hợp với điều kiện, tập quán sinh sống, sinh kế của người dân trên địa bàn. Ngày 11/3/2021, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 824/QĐ-

UBND về việc phê duyệt tổng thể phương án bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trên địa bàn phường Trung Sơn thực hiện Dự án Quảng trường biển, trục cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn và Dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn.

Theo phương án tái định cư đã được UBND Thành phố Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 11/03/2021 trong đó nêu rõ điều kiện, nguyên tắc và các mặt bằng bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án. Phương án đã được niêm yết công khai tại Nhà văn hóa tổ dân phố Trung Kỳ và UBND phường Trung Sơn, Thành phố Sầm Sơn.

Theo phương án bố trí tái định cư, thành phố Sầm Sơn đã dự kiến có nhiều mặt bằng tái định cư đã hoàn thiện hạ tầng điện, nước để các hộ lựa chọn di dời. Đối với các hộ bị cưỡng chế thu hồi đất, các hộ không phối hợp và không đăng ký lô đất tái định cư theo nhu cầu, tuy nhiên Hội đồng bồi thường và hỗ trợ giải phóng mặt bằng đã họp và xét dự kiến lô đất tái định cư cho các hộ để đảm bảo chỗ ở theo đúng quy định.

Như vậy: Phương án bố trí tái định cư đối với hộ thuộc diện thu hồi đã được công bố công khai đến các hộ dân theo đúng quy định.

4. Việc giải quyết khiếu nại liên quan đến quyền lợi của gia đình.

a) Nội dung khiếu nại, kiến nghị

Gia đình ông Cao Sỹ Dũng và bà Cao Thị Vẽ có thửa đất số 24, tờ bản đồ 19, Trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018, diện tích 1555,7m² và thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, Trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018, diện tích 229,3m² được thu hồi để thực hiện Dự án Khu đô thị Quảng trường biển.

UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành các Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 và Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 về việc thu hồi đất; Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 và Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 về việc phê duyệt phương án bồi thường cho gia đình ông nhưng ông cho rằng chưa đúng hạn mức đất ở.

Ông khiếu nại và đề nghị xác minh nguồn gốc đất để công nhận và bồi thường hạn mức đất ở là 450m².

b) Kết quả giải quyết

Ngày 28/7/2022, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 4240/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Cao Sỹ Dũng, trong đó có các nội dung:

** Về nội dung khiếu nại đề nghị công nhận 250m² đất ở tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 19, tổng diện tích đất ở là 450m².*

- Thửa đất 24, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.555,7m², Trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018 tức là thửa 09, tờ bản đồ số 08, hồ sơ địa

chính năm 1995 của hộ ông Cao Sỹ Dũng và bà Cao Thị Vẽ tại khu phố Trung Kỳ có nguồn gốc, thời điểm sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Năm 2016, UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Sỹ Dũng và bà Cao Thị Vẽ tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.751,6m², trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 1.551,6m². Quá trình sử dụng, ông Cao Sỹ Dũng và bà Cao Thị Vẽ tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị Lan diện tích 200m², trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 150m² và dành diện tích 54,6m² đất trồng cây lâu năm để làm ngõ đi. Diện tích còn lại 1.497m², trong đó đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 1.347m². Hiện trạng sử dụng đất là 1.555,7m², tăng 58,7m² so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Do thửa đất của hộ ông Cao Sỹ Dũng và bà Cao Thị Vẽ được xác định thời điểm sử dụng đất ở có nhà ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, tức là trước thời điểm UBND xã Quảng Tường được công nhận thành phường Trung Sơn (ngày 06/12/1995) nên khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thị xã Sầm Sơn (nay là UBND thành phố Sầm Sơn) căn cứ Khoản 1, Điều 7, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa, được đính chính tại Điều 1, Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa: “1. Đối với những hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn ao mà đất đó được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thị trấn, phường) thì áp dụng hạn mức địa bàn nông thôn theo quy định tại Điều 5 Quy định này.”, hạn mức công nhận đất ở địa bàn xã đồng bằng theo Điểm d, Khoản 1, Điều 5, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND: “d. Địa bàn xã đồng bằng 200m²/hộ” để xác định hạn mức công nhận đất ở 200m² cho hộ ông Cao Sỹ Dũng và bà Cao Thị Vẽ là đúng quy định.

Việc ông Cao Sỹ Dũng khiếu nại và đề nghị công nhận và bồi thường cho gia đình ông diện tích 250m² đất ở, tổng diện tích đất ở tại thửa 24, tờ bản đồ số 19 là 250m² là không có cơ sở.

** Về nội dung khiếu nại và đề nghị công nhận 200m² đất ở tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19.*

- Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, diện tích 229,3m², trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018 của hộ ông Cao Sỹ Dũng thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, có nguồn gốc sử dụng đất xây dựng nhà ở sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 3, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất: “...Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại Điểm này phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nơi lựa chọn”.

Hộ ông Cao Sỹ Dũng có hai thửa đất gồm thửa đất số 24 tờ bản đồ số 19, diện tích 1.555,7m² và thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, diện tích 229,3m² trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018 đã được xác định hạn mức công nhận đất ở là 200m² tại thửa số 24, tờ bản đồ số 19, bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương; do đó, việc ông Cao Sỹ Dũng khiếu nại và đề nghị công nhận và bồi thường diện tích 200m² đất ở tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, Trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018 là không có cơ sở. Ông Cao Sỹ Dũng đòi bồi thường diện tích 450m² đất ở là không có cơ sở.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Cao Sỹ Dũng có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá. Ngày 05/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã thụ lý vụ án tại Thông báo số 45/2023/TLST-HC. Ngày 16/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá đã ban hành Quyết định số 30/2023/QĐST-HC về việc đình chỉ giải quyết vụ án hành chính.

Chủ tịch UBND tỉnh trả lời để ông Cao Sỹ Dũng biết và thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT Lê Đức Giang (để b/c);
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- CVP, PCVP Lê Quang Quyền;
- UBND thành phố Sầm Sơn;
- Lưu: VT, TD (Ph).

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Lê Quang Quyền