

**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 Trần Nhật Bốn
Khu phố Thành Phú, thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định

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 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 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh Bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5474/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2375/BC-TTTH ngày 19/9/2023 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Trần Nhật Bốn ở khu phố Thành Phú, thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Trần Nhật Bốn khiếu nại Quyết định số 1775/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 của UBND huyện Yên Định về việc cưỡng chế thu hồi đất của gia đình ông Trần Nhật Bốn để thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3,

thị trấn Quán Lào là không đúng quy định do áp gia bồi thường đất nông nghiệp 40.000 đồng/m² là thấp (hộ ông Trần Nhật Bốn trình bày là đất được quy hoạch vùng rau an toàn và trồng màu, thu nhập mỗi năm trên 36.000.000 đồng/sào, thời hạn giao đất đến năm 2063).

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND HUYỆN YÊN ĐỊNH

Khiếu nại ông Trần Nhật Bốn đã được Chủ tịch UBND huyện Yên Định xem xét, giải quyết tại Quyết định số 2472/QĐ-UBND ngày 26/7/2023. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Yên Định, ông Trần Nhật Bốn tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Dự án đầu tư phát triển vùng sản xuất rau an toàn tập trung

Ngày 15/7/2016, UBND huyện Yên Định ban hành Quyết định số 980/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án Đầu tư phát triển vùng sản xuất rau an toàn tập trung tại thôn Thành Phú, xã Định Tường, huyện Yên Định, giai đoạn 2016-2020. Ngày 26/12/2016, Trung tâm kiểm nghiệm và chứng nhận chất lượng nông, lâm, thủy sản Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận VietGAP số 118/GCN chứng nhận sản phẩm trồng trọt, sơ chế phù hợp Quy trình thực hành sản xuất nông nghiệp tốt cho rau quả tươi an toàn, theo đó: Trích can Bản đồ vùng quy hoạch sản xuất rau an toàn thôn Thành Phú năm 2016 (Giấy chứng nhận có hiệu lực đến ngày 26/12/2018). Khu đất hộ ông Trần Nhật Bốn đang khiếu nại thuộc vùng quy hoạch sản xuất rau an toàn thôn Thành Phú năm 2016.

2. Hồ sơ địa chính, trích lục bản đồ và giấy tờ về quyền sử dụng đất

2.1. Về hồ sơ địa chính

Theo bản đồ địa chính xã Định Tường (nay là thị trấn Quán Lào) năm 2013 thể hiện: Vị trí đất nông nghiệp ông Trần Nhật Bốn đang khiếu nại thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 47, diện tích 775m², tại xứ đồng Mã Hộ Cồn Lớn, loại đất lúa (LUC), sổ mục kê, sổ địa chính ghi tên Lê Công Phương.

2.2. Trích lục bản đồ

Theo Trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 797/TLBD thực hiện dự án Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 02/12/2022: Khu đất hộ ông Trần Nhật Bốn đang khiếu nại thuộc thửa đất số 773 (thửa chính lý), tờ bản đồ số 47, diện tích nguyên thửa 775,5m², diện tích thu hồi thực hiện dự án 775,5m², chủ sử dụng Trần Nhật Bốn.

2.3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Hộ ông Trần Nhật Bốn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Trần Nhật Bốn nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp từ ông Lê Công Phương (có biên bản thống nhất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất canh tác nông nghiệp của UBND thị trấn Quán Lào ngày 10/10/2017).

3. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

- Về nguồn gốc sử dụng đất: Biên bản hội nghị lập ngày 05/8/2022 của Hội đồng đăng ký đất đai thị trấn Quán Lào về việc xác minh nguồn gốc sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi để thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào, xác minh hồ sơ quản lý đất nông nghiệp thể hiện hộ ông Trần Nhật Bốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Công Phương tháng 10/2017.

- Thời điểm sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tháng 10/2017, với diện tích 775,5m², tại xứ đồng Mã Họ Cồn Lớn. Hộ ông Trần Nhật Bốn đang trực tiếp sản xuất, canh tác trồng cây nông nghiệp (trồng ngô, bắp cải).

Hội đồng đăng ký đất đai thị trấn Quán Lào thống nhất kết quả đo đạc theo trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 797/TLBD thực hiện dự án Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào, do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 02/12/2022 như sau: Chủ sử dụng đất ông Trần Nhật Bốn; tờ bản đồ số 47, thửa số 773 (thửa chính lý), diện tích thu hồi 775,5m²; Loại đất: LUC.

4. Việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường về đất

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

- Ngày 02/8/2022, Hội đồng giải phóng mặt bằng Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào với Công ty TNHH Xây dựng và Tư vấn Hải Phát ký Hợp đồng định giá đất số 18/2022/HĐ-ĐGD để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án. Ngày 08/8/2022, Công ty TNHH Xây dựng và Tư vấn Hải Phát phát hành Chứng thư thẩm định giá số 18/2022/CT-ĐGD, theo đó: *Giá đất trồng lúa nước (LUC/LUK) đề xuất là 40.000 đồng/m² để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào.*

- Theo UBND huyện Yên Định báo cáo: Do có thiếu sót trong việc thu thập thông tin khảo sát thực tế xây đơn giá bồi thường đất, UBND huyện Yên Định đã yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng và Tư vấn Hải Phát xác định lại giá đất bồi thường theo đúng hợp đồng đã ký và quy định pháp luật. Ngày 18/7/2023, Công ty TNHH Xây dựng và Tư vấn Hải Phát phát hành Chứng thư thẩm định giá số 19/2023/CT-ĐGD, theo đó xác định: *Giá đất trồng lúa nước (LUC/LUK) đề xuất là 40.000 đồng/m² để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào.*

Như vậy, giá đất trồng lúa nước (LUC/LUK) được Công ty TNHH Xây dựng và Tư vấn Hải Phát đề xuất tại Chứng thư thẩm định giá số 19/2023/CT-ĐGD ngày 18/7/2023 không có sự thay đổi cùng mức giá đề xuất là 40.000 đồng/m² so với Chứng thư thẩm định giá số 18/2022/CT-ĐGD ngày 02/8/2022. Đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp thu nhập xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thực

hiện dự án Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định theo hướng dẫn quy định tại Điều 5, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

4.2. Việc thẩm định ban hành giá đất bồi thường giải phóng mặt bằng

- Căn cứ Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để giao đất tái định cư và giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất khi giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Ngày 09/8/2022, UBND huyện Yên Định ban hành Quyết định số 2697/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào, trong đó: Hộ ông Trần Nhật Bốn được bồi thường loại đất LUC/LUK, đơn giá là 40.000 đồng/m² tại xứ đồng Mã Họ Cồn Lớn.

- UBND huyện Yên Định báo cáo: Cơ sở xác định giá đất bồi thường đối với hộ có đơn khiếu nại là 40.000 đồng/m² được UBND huyện Yên Định thẩm định phê duyệt là căn cứ vào giá đất LUC/LUK, thuộc xã đồng bằng - vị trí 1 với đơn giá tối đa là 40.000 đồng/m² theo quy định tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 5474/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

5. Việc thu hồi, bồi thường, cưỡng chế thu hồi đất thực hiện dự án

5.1. Việc thu hồi, bồi thường thực hiện dự án

Ngày 01/11/2022, UBND huyện Yên Định ban hành Quyết định số 4082/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện Dự án khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào; Quyết định số 4065/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 về việc thu hồi đất của hộ ông Trần Nhật Bốn, theo đó: Hộ ông Trần Nhật Bốn được bồi thường diện tích 775,5m² đất nông nghiệp, với đơn giá 40.000 đồng/m², tương ứng số tiền bồi thường về đất là 31.020.000 đồng.

Tại thời điểm Đoàn Thanh tra tỉnh tiến hành xác minh nội dung khiếu nại lần 2, hộ ông Trần Nhật Bốn chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 4082/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của UBND huyện Yên Định.

5.2. Việc cưỡng chế thu hồi đất thực hiện dự án

- Vào các ngày 01/10/2022 và 28/12/2022, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án cùng đại diện Ủy ban nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể thị trấn Quán Lào mời hộ ông Trần Nhật Bốn cùng một số công dân làm việc, đối thoại, trả lời, vận động, tuyên truyền, thuyết phục chấp hành

quyết định thu hồi đất, nhận tiền bồi thường và bàn giao đất để thực hiện dự án. Hộ gia đình không nhận tiền bồi thường và bàn giao đất cho dự án, không chấp hành Quyết định thu hồi đất của UBND huyện Yên Định.

- Ngày 26/5/2023, UBND huyện Yên Định ban hành Quyết định số 1775/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất do không chấp hành Quyết định thu hồi đất số 4065/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của UBND huyện Yên Định. Hội đồng GPMB, UBND thị trấn Quán Lào, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc thị trấn Quán Lào thực hiện niêm yết công khai Quyết định số 1775/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ ông Trần Nhật Bốn tại UBND thị trấn và khu phố Thành Phú, thị trấn Quán Lào.

- Ngày 30/5/2023, UBND thị trấn Quán Lào, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị thị trấn Quán Lào, Trưởng khu phố đã lập Biên bản về việc hộ ông Bốn không nhận quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

- Ngày 17/6/2023, Chủ tịch UBND huyện Yên Định ban hành Quyết định số 1943/QĐ-UBND về việc kiện toàn thành lập Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định; ngày 07/8/2023, Ban cưỡng chế thu hồi đất đã tổ chức cưỡng chế, lập Biên bản cưỡng chế thu hồi đất của các hộ dân không chấp hành Quyết định thu hồi thực hiện dự án, thành phần tham gia buổi cưỡng chế gồm: Ban cưỡng chế: 32 người; chính quyền thị trấn Quán Lào: 07 người; đại diện Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể thị trấn Quán Lào: 08 người; người chứng kiến: 06 người (02 Kiểm sát viên và 04 công dân).

Như vậy, việc UBND huyện Yên Định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất của hộ ông Trần Nhật Bốn là đúng nguyên tắc, đủ điều kiện và trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 71, Luật Đất đai năm 2013.

IV. KẾT LUẬN

- Khu đất ông Trần Nhật Bốn đang khiếu nại thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 47, diện tích 775m², tại xứ đồng Mã Hộ Còn Lớn, loại đất lúa (LUC). Biên bản hội nghị lập ngày 05/8/2022 của Hội đồng đăng ký đất đai thị trấn Quán Lào; Trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 797/TLBĐ thực hiện dự án lập ngày 02/12/2022 đều xác định ông Trần Nhật Bốn là chủ sử dụng diện tích 775,5m² (LUC) đất nông nghiệp, tại xứ đồng Mã Hộ Còn Lớn.

- Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định được Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa thông qua tại Nghị quyết số 182/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 về việc chấp thuận Danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2022, theo quy định Điểm d, Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013: *“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; ...”.

Căn cứ các quy định tại Khoản 3, Điều 4, Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa: “*Đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng đáp ứng các quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này vẫn được thống kê là đất trồng lúa,...*”; quy định Khoản 2, Điều 74, Luật Đất đai năm 2013 về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: “*2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất*”; Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa cho thấy giá đất trồng cây nông nghiệp cao nhất có vị trí 1, xã đồng bằng thuộc huyện Yên Định, là 40.000 đồng/m².

Như vậy, UBND huyện Yên Định ban hành Quyết định giá đất cụ thể với mức 40.000 đồng/m² (đối với đất trồng lúa nước tại vị trí 1 - xã đồng bằng, cũng là đơn giá đất cao nhất vị trí 1 của trồng cây hàng năm) để lập dự toán bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án là phù hợp, đúng thẩm quyền; đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án kiểm kê, thống kê và áp giá bồi thường mục đích sử dụng đất nông nghiệp của hộ ông Trần Nhật Bốn (đất lúa LUC) là đúng quy định theo Khoản 3, Điều 4, Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ.

- Vào các ngày 01/10/2022 và 28/12/2022, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án cùng đại diện Ủy ban nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể thị trấn Quán Lào mời hộ ông Trần Nhật Bốn cùng một số công dân làm việc, đối thoại, trả lời, vận động, tuyên truyền, thuyết phục chấp hành quyết định thu hồi đất, nhận tiền bồi thường và bàn giao đất để thực hiện dự án. Hộ gia đình không nhận tiền bồi thường và bàn giao đất cho dự án, không chấp hành Quyết định thu hồi đất của UBND huyện Yên Định.

Do đó, UBND huyện Yên Định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất của hộ ông Trần Nhật Bốn là đúng nguyên tắc, đủ điều kiện và trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 71, Luật Đất đai năm 2013.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, ông Trần Nhật Bốn khiếu nại về việc bị cưỡng chế thu hồi đất để thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định do áp giá bồi thường đất nông nghiệp 40.000 đồng/m² là quá thấp, không đúng quy định 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. Ông Trần Nhật Bốn khiếu nại về việc bị cưỡng chế thu hồi đất để thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khu 3, thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định do áp giá bồi thường đất nông nghiệp 40.000 đồng/m² là quá thấp, không đúng quy định là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Trần Nhật Bốn 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 huyện Yên Định; Chủ tịch UBND thị trấn Quán Lào; ông Trần Nhật Bốn 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;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Đức Giang