

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

Số: /QĐ-UBND

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

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Sáng
Số nhà 01/133, đường Lê Lai, phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa

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, 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 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 Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của UBND tỉnh về việc đính chính khoản 1, Điều 7 Quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 2045/BC-TTTH ngày 08/8/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Sáng ở số nhà 01/133, đường Lê Lai, phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Năm 2023, thực hiện Dự án Khu Dân cư An Lộc, phường Đông Hương, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi toàn bộ diện tích đất 205,8m² gia đình ông Lê Văn Sáng đang sử dụng nhưng chỉ thực hiện bồi thường cho gia đình nhà ông

diện tích 189,5m² (gồm: 90m² đất ở, 99,5m² đất vườn); diện tích 16,3m² không được bồi thường là không đúng quy định. Ông Lê Văn Sáng khiếu nại nội dung cụ thể như sau:

+ **Nội dung 1:** Khiếu nại được thu hồi, bồi thường toàn bộ diện tích 205,8m² là đất ở cho gia đình ông theo quy định.

+ **Nội dung 2:** Khiếu nại được bồi thường theo giá đất ở nơi đi, ở vị trí lô đầu ve và được bố trí tái định cư tại vị trí lô đầu ve (lô LK03-01 mặt bằng số 7023 ngày 17/7/2017) cho gia đình ông theo quy định.

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

Nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Sáng đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa xem xét, giải quyết tại Quyết định số 4826/QĐ-UBND ngày 06/6/2024, trong đó có nội dung:

- Đối với nội dung 1: Phần diện tích diện tích 205,8m² hộ ông Lê Văn Sáng đang khiếu nại được xác định 104,5m² đất ở và truy thu tiền sử dụng đất theo quy định (200m² theo hạn mức - 95,5m² đã bán cho hộ ông Nguyễn Thế Thách); 101,3m² (205,8m² - 104,5m²) đất ngoài hạn mức đất ở được xác định là đất nông nghiệp.

- Đối với nội dung 2: Thực tế thửa đất thu hồi của hộ Lê Văn Sáng có một mặt giáp ngõ 133 đường Lê Lai, các mặt còn lại giáp các hộ dân, không phải vị trí đầu ve theo quy định.

Việc ông Lê Văn Sáng khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích đất thu hồi 205,8m² là đất ở và bồi thường đất thu hồi, bố trí đất tái định cư đối với vị trí đầu ve là không có cơ sở.

Không đồng ý kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Lê Văn Sáng khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của ông Lê Văn Sáng:

Gia đình ông có khu đất thổ cư do bố mẹ để lại, sử dụng từ trước ngày 18/12/1980, tại thửa 1015, bản đồ 299, xã Đông Hương (vị trí đất này trước đây thuộc địa giới hành chính xã Đông Hương, nay là phường Đông Sơn).

Năm 2005, gia đình ông bán cho hộ ông Nguyễn Thế Thách một phần diện tích là 95,5m² đất ở. Ông Thách đã được UBND thành phố Thanh Hoá cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất hộ ông Thách cũng bị ảnh hưởng dự án và bị thu hồi toàn bộ diện tích 95,5m² đất ở.

Diện tích đất hiện trạng hộ ông đang sử dụng là 205,8m², đã xây dựng nhà ở ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm, chưa được Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên khu đất có nhà ở của ông và con trai ông là Lê Văn

Linh đã được xây dựng, sử dụng trước ngày 15/10/1993.

Năm 2023, thực hiện Dự án Khu Dân cư An Lộc, phường Đông Hương, Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất 205,8m² gia đình ông đang sử dụng nhưng chỉ thực hiện bồi thường diện tích 189,5m² (gồm: 90m² đất ở; 99,5m² đất vườn), diện tích 16,3m² không được bồi thường là không đúng quy định.

2. Nội dung 1: Khiếu nại được thu hồi, bồi thường toàn bộ diện tích 205,8m² là đất ở cho gia đình ông Lê Văn Sáng theo quy định.

2.1. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

- Theo Hồ sơ địa chính năm 1984 (hồ sơ 299) xã Đông Hương (nay là phường Đông Sơn): Vị trí thửa đất hộ ông Lê Văn Sáng khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 1015, tờ bản đồ số 01, diện tích 376m², loại đất ĐM (đất màu), sổ mục kê ghi tên Đ1 (đội 1).

- Theo Hồ sơ địa chính năm 1994 (hồ sơ 384), phường Đông Sơn: Vị trí thửa đất của hộ ông Lê Văn Sáng khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 02, diện tích 285m², loại đất T, sổ mục kê ghi tên Lê Văn Sáng.

- Theo Hồ sơ trích đo năm 2011 phường Đông Sơn: Vị trí thửa đất hộ ông Lê Văn Sáng khiếu nại thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 04, diện tích 205,3m², loại đất ODT, sổ mục kê ghi tên Lê Văn Sáng.

2.2. Hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất

Theo Sổ theo dõi diện tích và tình hình sử dụng ruộng đất của Đội Chăn nuôi thuộc Hợp tác xã Đông Hương có xác nhận của Chủ tịch UBND xã Đông Hương được UBND thị xã Thanh Hóa duyệt (*không ghi ngày, tháng, năm lập*) thể hiện: Hộ ông Lê Văn Sáng là hộ nông nghiệp, được giao cấp 200m² đất ở (*danh sách cấp năm 1988, tại số thứ tự 150, không ghi số thửa*), thuộc xứ đồng Hà Quan, xã Đông Hương.

Theo Biên bản bàn giao đất do UBND xã Đông Hương lập ngày 20/02/1989: Ông Lê Văn Sáng được UBND xã Đông Hương giao, cấp 200m² đất ở thuộc thửa 1015, tờ bản đồ số 3, thuộc khu vực Hà Quan, xã Đông Hương.

2.3. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ GPMB khu đất đang khiếu nại

Theo Biên bản hội nghị ngày 15/7/2022 của Hội đồng tư vấn đất đai phường Đông Sơn về việc xác định thời gian, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của 07 hộ gia đình, cá nhân phố 1, phường Đông Sơn, trong đó xác định đất hộ ông Sáng: Đất hộ ông Sáng có nguồn gốc do UBND xã Đông Hương cấp để sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

Năm 2005, ông Lê Văn Sáng chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Thế Thách một phần diện tích 95,5m² đất ở (*hộ ông Thách đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018*); Diện tích còn lại hộ ông Sáng đang sử dụng theo trích đo hiện trạng thu hồi đất để thực hiện dự án là 205,8m², chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Sáng sử dụng ổn định, không tranh chấp từ đó đến thời điểm thu hồi đất.

Hội đồng đề nghị thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông Lê Văn Sáng 90m² đất ở, 99,5m² đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở và 16,3m² đất tăng không được bồi thường.

Ngày 09/8/2023, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 7322/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Văn Sáng diện tích 205,8m², gồm: Đất ở đô thị 90,0m², đất vườn cùng thửa đất ở 99,5m²; đất không được bồi thường là 16,3m²; cùng ngày, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 7344/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 25 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phố 1, phường Đông Sơn bị ảnh hưởng dự án Dự án Khu dân cư An Lộc, trong đó hộ ông Lê Văn Sáng được bồi thường 90m² đất ở và 99,5m² đất vườn cùng thửa đất ở, tổng số tiền được bồi thường là 840.241.000 đồng.

2.4. Nhận xét

- Phần diện tích 205,8m² đất hộ ông Lê Văn Sáng đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 02, diện tích 285m², loại đất T, sổ mục kê ghi tên Lê Văn Sáng; ông Lê Văn Sáng sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 15/10/1993, có nguồn gốc do UBND xã Đông Hương (nay là phường Đông Sơn) cấp trái thẩm quyền năm 1989, diện tích được cấp 200m² đất ở.

- Theo Khoản 2, Điều 23, 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: *“Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này”*.

- Khoản 1, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở”*;

- Theo quy định tại khoản 1, Điều 5, Quy định về hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (Ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh):

“a. Địa bàn phường: 125m²/hộ; b. Địa bàn thị trấn đồng bằng: 150m²/hộ; c. Địa bàn thị trấn miền núi: 200m²/hộ; d. Địa bàn xã đồng bằng: 200m²/hộ; đ. Địa bàn xã miền núi: 400m²/hộ”.

- Theo Khoản 1, Điều 7 Quy định về hạn mức công nhận đất ở (Ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh được đính chính tại Điều 1, Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015): *“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”*.

Căn cứ thời điểm giao đất, quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với đất giao không đúng thẩm quyền và hạn mức công nhận đất ở trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, khu đất được giao năm 1989 của ông Lê Văn Sáng đủ điều kiện được công nhận 200m² đất ở, nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định.

Ông Lê Văn Sáng đã chuyển nhượng cho gia đình ông Nguyễn Thế Thách 95,5m² đất ở (*hộ ông Nguyễn Thế Thách đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018*).

Theo đó, diện tích đất ở hộ ông Lê Văn Sáng đủ điều kiện được công nhận để bồi thường là 104,5m². Như vậy, việc ông Lê Văn Sáng khiếu nại được thu hồi, bồi thường toàn bộ diện tích 205,8m² là đất ở là không có cơ sở.

3. Nội dung 2: Khiếu nại được bồi thường theo giá đất ở nơi đi ở vị trí lô đầu ve và được bố trí tái định cư tại vị trí lô đầu ve (lô LK03-01, mặt bằng số 7023 ngày 17/7/2017) cho gia đình ông Lê Văn Sáng theo quy định.

Vị trí thửa đất hộ ông Sáng bị thu hồi thực hiện dự án thể hiện: Phía Đông giáp hộ ông Nguyễn Thế Châu và Nguyễn Xuân Phi; phía Tây giáp ngõ 133; phía Nam giáp hộ ông Nguyễn Thế Thách; phía Bắc giáp đất bà Nụ. Như vậy, thực tế thửa đất ông Sáng đang khiếu nại có một mặt giáp ngõ 133, đường Lê Lai, các mặt còn lại giáp các hộ dân, không phải vị trí đầu ve theo quy định.

Như vậy, việc ông Lê Văn Sáng khiếu nại được bồi thường theo giá đất ở nơi đi ở vị trí lô đầu ve và được bố trí tái định cư tại vị trí lô đầu ve (lô LK03-01, mặt bằng số 7023 ngày 17/7/2017) cho gia đình ông là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

1. Nội dung 1: Ông Lê Văn Sáng khiếu nại, được thu hồi, bồi thường toàn bộ diện tích 205,8m² là đất ở là không có cơ sở.

2. Nội dung 2: Ông Lê Văn Sáng khiếu nại được bồi thường theo giá đất ở nơi đi ở vị trí lô đầu ve và được bố trí tái định cư tại vị trí lô đầu ve (lô LK03-01, mặt bằng số 7023 ngày 17/7/2017) cho gia đình ông 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 Lê Văn Sáng khiếu nại được thu hồi, bồi thường toàn bộ diện tích 205,8m² là đất ở; khiếu nại được bồi thường theo giá đất ở nơi đi ở vị trí lô đầu ve và được bố trí tái định cư tại vị trí lô đầu ve (lô LK03-01, mặt bằng số 7023 ngày 17/7/2017) là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Văn Sáng 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 Đông Sơn; ông Lê Văn Sáng 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;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

(đề b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang