

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Huy Thông
Số nhà 06/72, Tạnh Xá 2, phường Đông Vệ, 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;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

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

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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 Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ủy quyền giải quyết các vụ việc khiếu nại, tố cáo;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 159/BC-STNMT ngày 25/9/2020 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Nguyễn Huy Thông ở số nhà 06/72, Tạnh Xá 2, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Nguyễn Huy Thông khiếu nại 02 nội dung:

- Về loại đất bồi thường: Năm 2017, thực hiện Dự án khu dân cư phường Đông Vệ, hộ gia đình ông Nguyễn Huy Thông bị thu hồi toàn bộ thửa đất thổ cư (461,6m²), trong đó được bồi thường đất ở 285m² và 176,6m² đất cây lâu năm (cùng thửa đất ở), ông Thông không đồng ý, khiếu nại được bồi thường 360m² đất ở và 101,6m² đất cây lâu năm (cùng thửa đất ở).

- Về đơn giá đất ở: Gia đình ông Thông được bồi thường đất ở bị thu hồi thực hiện Dự án khu dân cư phường Đông Vệ theo đơn giá 3.500.000 đồng/m², ông không đồng ý và đề nghị được bồi thường như mức đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm ông nộp là 4.000.000 đồng/m².

Khiếu nại của ông Nguyễn Huy Thông đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa xem xét giải quyết tại Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 15/5/2020, có nội dung: Việc khiếu nại của ông Nguyễn Huy Thông là không

có cơ sở. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Nguyễn Huy Thông có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Hồ sơ quản lý đất đai và nguồn gốc quá trình sử dụng đất hộ ông Nguyễn Huy Thông

a) Hồ sơ quản lý đất đai

- Hồ sơ địa chính phường Đông Vệ năm 1994, thuộc thửa số 154, tờ bản đồ số 06, diện tích 470m², loại đất T, sổ mục kê ghi chủ sử dụng ông Nguyễn Hữu Thông (sai tên lót).

- Hồ sơ địa chính phường Đông Vệ năm 2011, thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 66, diện tích 610,6m², loại đất ODT, sổ mục kê ghi chủ sử dụng ông Nguyễn Huy Thông.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 395021 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 27/9/2012 cho hộ ông Nguyễn Huy Thông, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 6, diện tích 601,8m² (đất ở tại đô thị 325m² và 276,8m² đất cây lâu năm).

b) Nguồn gốc và quá trình sử dụng

- Về nguồn gốc đất:

Theo báo cáo của ông Thông (Biên bản ngày 19/6/2020) và ý kiến của Lãnh đạo Hợp tác xã Tạnh Xá, Tổ trưởng dân phố cùng người dân được cấp đất năm 1987 gần nhà ông Thông (Biên bản ngày 14/7/2020) thì đất hộ ông Thông và ông Phán được Hợp tác xã cấp năm 1987; năm 1988, ông Thông mua lại toàn bộ thửa đất của hộ ông Nguyễn Huy Phán (đất hộ ông Phán được Hợp tác xã cấp cùng thời điểm năm 1987 và giáp với hộ ông Thông).

Thửa đất của ông Phán có diện tích khoảng 200m² theo chỉ tiêu giao đất cho hộ nông nghiệp do ông Phán là người cuối cùng được cấp đất trong khu mặt bằng, là khu đất nhiều mồ mả không ai muốn nhận nên còn bao nhiêu giao hết cho ông Phán. Theo báo cáo của UBND phường Đông Vệ tại buổi làm việc thì hộ ông Phán chưa lần nào được công nhận hạn mức đất ở tại địa phương.

- Quá trình sử dụng đất:

Theo báo cáo của ông Nguyễn Huy Thông tại Biên bản làm việc ngày 19/6/2020: Năm 1988, sau khi mua lại toàn bộ diện tích đất nhà ông Phán bao gồm cả lán tạm, ông phá dỡ tường rào ngăn cách giữa 02 nhà - hiện vẫn còn một đoạn móng tường rào, cuối năm làm thêm 2 gian nhà cấp 4 trên đất mua của ông Phán, đến nay UBND thành phố Thanh Hóa đã giải phóng mặt bằng nên tháo dỡ ngôi nhà này.

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 25/8/2020: Phía Bắc khu đất nhà ông Thông đã được giải phóng mặt bằng, không còn công trình nào khác. Hiện nay, khu đất khiếu nại còn 01 nhà bằng 02 tầng; tường rào phía Đông,

Tây, Nam khu đất. Tại buổi kiểm tra, Trung tâm quỹ đất thành phố Thanh Hóa và UBND phường Đông Vệ có ý kiến hiện trạng khu đất đã được ghi nhận đúng như hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thanh Hóa thực hiện ngày 29 tháng 6 năm 2015; trước khi thực hiện giải phóng mặt bằng (tháo dỡ công trình phía Bắc khu đất) một phần khu đất bị thu hồi thì xung quanh khu đất (bao gồm cả phần đã được tháo dỡ) có các tường rào cũ và các công trình bao quanh. Tuy nhiên, để xác minh việc ông Thông trình bày phần diện tích đất ông mua của ông Phán và phần diện tích nhà ông đều được xây tường rào và các công trình bao quanh từ 1987, 1988, UBND phường sẽ lấy ý kiến của khu dân cư.

Ngày 11/9/2020, UBND phường Đông Vệ đã có báo cáo tổng hợp việc lấy ý kiến khu dân cư, kết quả có 10/11 ý kiến hộ ông Nguyễn Huy Thông xây dựng các công trình tường rào bao quanh khu đất trong khoảng thời gian từ năm 1987-1990, sau khi mua đất của ông Phán; 01/11 ý kiến không ghi rõ thời điểm ông Nguyễn Huy Thông xây dựng các công trình tường rào bao quanh khu đất.

Sau khi hộ ông Thông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2012, đến ngày 29/11/2012, ông Thông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng Sáng một phần diện tích đất là 99m², gồm: 40m² đất ở và 59m² đất cây lâu năm.

2. Hồ sơ kiểm kê bồi thường về đất

- Theo Trích lục bản đồ địa chính số 162/TĐBĐ ngày 29/6/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thanh Hóa thì thửa đất hộ ông Thông thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 66, loại đất ODT, tổng diện tích đang sử dụng 461,6m², diện tích bị thu hồi 461,6m².

- Biên bản xác định nguồn gốc đất ngày 10/10/2017 của Hội đồng tư vấn đất đai phường Đông Vệ, xác định: Đất hộ ông Thông được Hợp tác xã cấp năm 1987 và mua lại của hộ ông Nguyễn Huy Phán; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2012 bán cho ông Sáng 99m²; hiện trạng sau khi trừ phần diện tích ngõ đi vào đất nhà ông Sáng thì hộ ông Thông quản lý, sử dụng 461,6m², trong đó đất ở là 285m².

- Theo Quyết định số 11050/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc thu hồi đất thổ cư của hộ ông, bà Nguyễn Huy Thông - Nguyễn Thị Liên đang sử dụng tại phố Tạnh Xá 2, phường Đông Vệ để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa thì hộ ông Thông bị thu hồi 461,6m² đất, trong đó đất ở 285m² và 176,6m² đất cây lâu năm.

- Theo Quyết định số 12029/QĐ-UBND ngày 06/12/2017 của UBND thành phố Thanh Hóa thì hộ ông Thông được bồi thường, hỗ trợ về đất là 1.309.640.500 đồng, trong đó: Đất ở: 997.500.000 đồng (285m² x 3.500.000 đồng/m²); diện tích đất ở được xác định để bồi thường theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BL 395021 ngày 27/9/2012; Đất cây lâu năm: 6.181.000 đồng ($176,6 \text{ m}^2 \times 35.000 \text{ đồng/m}^2$); Hồ trợ đất cây lâu năm là đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở: 305.959.000 đồng ($176,6 \text{ m}^2 \times 1.732.500 \text{ đồng/m}^2$).

3. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Huy Thông

- Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 5/8/2012 (xác nhận của UBND phường Đông Vệ ngày 30/8/2012, thẩm tra của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thanh Hóa ngày 17/9/2012).

- Phiếu lấy ý kiến dân cư ngày 05/7/2012 xác nhận nguồn gốc thửa đất: Đất Hợp tác xã cấp năm 1987 cho hộ ông Thông là 200m^2 ; năm 1988 mua thêm của hộ ông Phán 125m^2 , đất hộ ông Phán được Hợp tác xã cấp năm 1987 đối với hộ phi nông nghiệp. Hiện gia đình sử dụng ổn định, làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 và có tường rào xây bao quanh khu đất.

- Đơn xin giải trình đất ở ngày 05/8/2012, xác nhận UBND phường Đông Vệ ngày 10/8/2012.

- Đơn xin xác nhận thời gian và nguồn gốc sử dụng đất ngày 05/8/2012, xác nhận UBND phường Đông Vệ ngày 30/8/2012.

- Trích đo địa chính thửa đất ngày 30/8/2012, diện tích là $601,8\text{m}^2$.

- Đơn đề nghị ngày 30/8/2012, giải trình về diện tích thực tế ($601,8\text{m}^2$) lớn hơn diện tích theo hồ sơ địa chính năm 1994 (470m^2), có xác nhận UBND phường Đông Vệ ngày 30/8/2012.

- Giấy bán đất ngày 05/10/1988 của hộ ông Phán cho hộ ông Thông.

- Hồ sơ niêm yết công khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thông.

Hộ ông Thông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 395021 ngày 27/9/2012, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 6, diện tích $601,8\text{m}^2$ (đất ở tại đô thị 325m^2 và $276,8\text{m}^2$ đất cây lâu năm).

Theo báo cáo của ông Thông tại đơn khiếu nại ghi ngày 15/5/2020 và Biên bản làm việc ngày 19/6/2020 thì việc trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi 325m^2 đất ở do gia đình không hiểu biết nên kê khai nhầm, chỉ kê khai 200m^2 đất ở của gia đình và 125m^2 đất ở trong một phần diện tích thửa đất mua của ông Phán để đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Xem xét nội dung khiếu nại

a) Khiếu nại về đơn giá đất ở

Tại Quyết định số 12029/QĐ-UBND ngày 06/12/2017 của UBND thành phố Thanh Hóa thì hộ ông Thông được bồi thường 285m^2 đất ở theo đơn giá $3.500.000 \text{ đồng/m}^2$, ông không đồng ý và đề nghị được bồi thường theo đơn giá $4.000.000 \text{ đồng/m}^2$, vì gia đình ông đã nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo đơn giá $4.000.000 \text{ đồng/m}^2$.

Theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 21, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc nộp thuế nhà đất chỉ có giá trị xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định, không phải căn cứ để thực hiện việc tính đơn giá khi bồi thường giải phóng mặt bằng. Do đó, việc ông Thông căn cứ vào việc nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo đơn giá 4.000.000 đồng/m² để yêu cầu áp giá bồi thường là không có cơ sở.

b) Khiếu nại về loại đất bồi thường:

Đề nghị được bồi thường 360m² là đất ở và 101,6m² đất cây lâu năm (cùng thửa đất ở). Ông Thông cho rằng đất của gia đình có nguồn gốc là đất của 02 hộ, được Hợp tác xã cấp năm 1987 (ông Thông và đất mua của ông Phán), nên hạn mức đất ở là 400m², sau khi bán cho ông Sáng 40m² đất ở, diện tích đất ở còn lại của gia đình là 360m².

Theo kết quả xác minh cho thấy:

Làm việc với nguyên lãnh đạo Hợp tác xã, trưởng khu phố và những người ở thời điểm sử dụng đất của gia đình ông Thông (Biên bản làm việc ngày 14/7/2020) thì ông Thông và ông Phán đều được HTX giao đất năm 1987, ông Thông 200m², ông Phán trước đó có sản xuất nông nghiệp nhưng thời điểm giao đất thì ông Phán đang làm công nhân ở Đình Hương, tuy nhiên do ông Phán được giao đất sau cùng và là đất mồ mả không ai nhận nên HTX giao toàn bộ diện tích còn lại cho ông Phán, diện tích 200m². Năm 1988, ông Phán bán toàn bộ thửa cho ông Thông. Theo UBND phường Đông Vệ thì ông Phán cũng chưa lần nào được hưởng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương, khu đất đang khiếu nại không có tranh chấp.

Theo kết quả tổng hợp phiếu lấy ý kiến dân cư của UBND phường Đông Vệ ngày 11 tháng 9 năm 2020 thì từ năm 1987 đến năm 1990 ông Thông đã xây tường rào và các công trình bao quanh diện tích ông Thông được giao và diện tích ông Thông mua của ông Phán, như vậy việc sử dụng đất đã ổn định vào mục đích đất ở từ trước năm 1993.

Căn cứ Khoản 1, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điểm a, Khoản 1, Điều 6, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 2, Điều 1, Quy định kèm theo Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa sửa đổi, bổ sung Điều 5, Quy định kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa; Khoản 1 Điều 7, Quyết định số 4463/QĐ-UBND được đính chính tại Điều 1, Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 (xã Đông Vệ năm 1994 mới là phường nên hộ gia đình ông Thông, ông Phán được hưởng hạn mức công nhận đất ở địa bàn xã là 200m²). Hộ gia đình ông Nguyễn Huy Thông khiếu nại đúng với nội dung đề nghị được công nhận 360m² đất ở (bao gồm hạn mức công nhận đất ở cho hộ ông Nguyễn Huy Thông 200m² và hạn mức công nhận đất ở cho hộ ông Nguyễn Huy Phán 200m², trừ đi 40m² đất ở đã bán cho ông Sáng) và 101,6m² đất cây lâu năm (cùng thửa đất ở).

III. KẾT LUẬN

- Việc ông Nguyễn Huy Thông khiếu nại được bồi thường theo đơn giá 4.000.000 đồng/m² vì gia đình ông đã nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo đơn giá 4.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

- Việc ông Nguyễn Huy Thông khiếu nại được bồi thường 360m² đất ở và 101,6m² đất cây lâu năm (cùng thửa đất ở) 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. Việc ông Nguyễn Huy Thông khiếu nại được bồi thường 4.000.000đ/m² theo đơn giá gia đình ông đã nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là không có cơ sở.

Việc ông Nguyễn Huy Thông khiếu nại được bồi thường 360m² là đất ở và 101,6m² đất cây lâu năm (cùng thửa đất ở) là có cơ sở. Giao UBND thành phố Thanh Hóa chỉ đạo các đơn vị chức năng thực hiện việc bồi thường cho hộ ông Nguyễn Huy Thông theo quy định.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Huy Thông 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, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Đông Vệ, ông Nguyễn Huy Thông 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 (B/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (B/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Quyền