

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hào,
Thôn Thông Bái, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 984/BC-TTTH ngày 03/6/2025 về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Lê Văn Hào ở thôn Thông Bái, xã Tân Trường, thị xã Nghi Sơn.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện dự án Đầu tư khai thác hạ tầng khu Công nghiệp số 3 (D3) tại xã Tùng Lâm - Khu kinh tế Nghi Sơn, UBND thị xã Nghi Sơn đã thu hồi 2.917,8 m² đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 55, trích lục bản đồ địa chính khu đất số 87/TLBĐ được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn) phê duyệt ngày 10/11/2016, loại đất LUK (đất trồng lúa) của gia đình ông Lê Văn Hào nhưng không được bồi thường về đất; ông Lê Văn Hào khiếu nại và đề nghị được bồi thường diện tích 2.917,8m² là đất nông nghiệp, sử dụng trước ngày 01/7/2004.

II. VIỆC GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ NGHI SƠN

Khiếu nại của ông Lê Văn Hào đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn xem xét, giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 2902/QĐ-UBND ngày 11/4/2025. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, ông Lê Văn Hào tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Tại buổi làm việc ông Lê Văn Hào, trình bày: Gia đình ông Hào khai hoang sử dụng thửa đất ổn định, liên tục từ năm 1996 để sản xuất nông nghiệp (trồng lúa), đến năm 2017 do thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và khai thác hạ tầng khu công nghiệp số 3 - Khu kinh tế Nghi Sơn - Lô D3 san lấp mặt bằng (làm đường, lấp mương) gia đình không sản xuất được nữa, đề nghị được bồi thường thửa đất số 408, tờ bản đồ số 55, diện tích thu hồi $2.917,8\text{m}^2$, loại đất LUK, là đất khai hoang trước ngày 01/7/2004 sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và được bồi thường là đất nông nghiệp.

2. Hồ sơ địa chính, bản đồ đo vẽ qua các thời kỳ; Giấy tờ về quyền sử dụng đất

2.1. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

- Bản đồ địa chính năm 1998: Thuộc một phần diện tích thửa đất số 1686, tờ bản đồ số 15, diện tích nguyên thửa 62.880m^2 , loại đất MN.Hg, sổ mục kê ghi UBND xã.

- Bản đồ đo vẽ hiện trạng năm 2011: Thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 55, diện tích nguyên thửa $2.917,8\text{m}^2$, loại đất LUK, mục kê mang tên ông Lê Văn Hào.

- Theo trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 87/TLBĐ do Văn phòng đăng ký QSDĐ thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn) lập ngày 10/11/2016, thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 55, diện tích nguyên thửa $2.917,8\text{m}^2$, diện tích thu hồi $2.917,8\text{m}^2$, loại đất LUK, tên chủ sử dụng ông Lê Văn Hào.

Kiểm tra bản đồ, hiện trạng qua các thời kỳ cho thấy: Từ năm 1998 về trước, thửa đất hộ ông Lê Văn Hào đang có đơn khiếu nại là đất mặt nước hoang (Mn.Hg), gọi là vùng Hón (từ địa phương chỉ nơi vùng trũng sâu, ngập nước); trong giai đoạn từ sau năm 1998 đến năm 2011, đã được hộ ông Hào khai hoang chuyển thành đất trồng lúa (LUK).

2.2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Thửa đất ông Lê Văn Hào đang khiếu nại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Nguồn gốc, mục đích, thời điểm và quá trình sử dụng đất

3.1. Kết quả xác định nguồn gốc, mục đích, thời điểm sử dụng đất của UBND xã Tùng Lâm ngày 02/6/2022

Hộ ông Lê Văn Hào đang sử dụng thửa đất số 408, tờ bản đồ số 55, diện tích $2.917,8\text{m}^2$, loại đất LUK, là thửa đất được gia đình ông Lê Văn Hào khai hoang sử dụng trước ngày 01/7/2004. Hộ gia đình ông Lê Văn Hào chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có giấy tờ về quyền sử dụng

đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 và Khoản 2, Điều 21, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; gia đình ông Lê Văn Hào **sử dụng đất không ổn định, không liên tục**, đến thời điểm triển khai dự án không sử dụng vào việc sản xuất nông nghiệp, không tranh chấp, không lấn chiếm và không thuộc quỹ đất công ích, đất giao thầu do UBND xã quản lý. Không đủ điều kiện được bồi thường về đất cho hộ ông Lê Văn Hào theo quy định.

Sổ mục kê năm 1998 lưu giữ tại UBND xã Tùng Lâm ghi chủ sử dụng là UBND xã là đúng. Thực tế, hộ ông Lê Văn Hào tự khai hoang phục hóa từ sau năm 1998 đến trước ngày 01/7/2004; không sử dụng ổn định, liên tục cho đến thời điểm triển khai dự án.

Diện tích đề nghị thu hồi để thực hiện dự án: 2.917,8m², loại đất LUK là đất hộ gia đình khai hoang, không đủ điều kiện được bồi thường.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và khai thác hạ tầng Khu công nghiệp số 3 - Khu kinh tế Nghi Sơn - Lô D3, UBND huyện Tĩnh Gia (nay là UBND thị xã Nghi Sơn) và UBND xã Tùng Lâm đã thực hiện kiểm kê về đất, các loại tài sản trên đất để bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với hộ ông Lê Văn Hào theo Biên bản kiểm kê ngày 01/4/2022. Tại Biên bản kiểm kê này đã thể hiện không có cây cối, hoa màu.

- Ngày 23/5/2025, Đoàn xác minh của Thanh tra tỉnh làm việc với UBND xã Tùng Lâm; Bí thư, Trưởng thôn Thế Vinh và kiểm tra hiện trạng nơi có thửa đất hộ ông Lê Văn Hào đang khiếu nại, cụ thể:

+ Tại thời điểm Đoàn xác minh kiểm tra, trên thửa đất hộ ông Lê Văn Hào đang khiếu nại là cỏ năn, lác không có cây cối, hoa màu.

+ Theo báo cáo của Bí thư và Trưởng thôn Thế Vinh: Trước năm 2016 hộ ông Lê Văn Hào vẫn sản xuất nông nghiệp (cây lúa một vụ) tại vùng Hón phụ thuộc hoàn toàn vào thời tiết, đến năm 2016 do thi công các dự án trong khu vực đã làm phá vỡ hệ thống mương cấp thoát nước và đường đi ảnh hưởng đến việc sản xuất (năm thì hộ gia đình sản xuất, năm thì không).

+ Theo báo cáo của UBND xã Tùng Lâm: Hội đồng xác định nguồn gốc đất xã Tùng Lâm đã 02 lần thực hiện kiểm tra thực địa khu đất của hộ ông Lê Văn Hào (một lần bắt đầu cây lúa vụ Xuân năm 2022, theo Biên bản kiểm kê ngày 01/4/2022; lần thứ hai kiểm tra sau một tháng), tại thời điểm kiểm tra khu đất không có cây cối, hoa màu trên đất.

Như vậy, từ kết quả xác minh nguồn gốc, thời điểm, quá trình, hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính, xác định: Đất của hộ ông Lê Văn Hào sử dụng không ổn định, không liên tục, đến thời điểm triển khai dự án không sử dụng vào việc sản xuất nông nghiệp là đúng theo thực tế quá trình sử dụng đất và đúng theo quy định tại Điều 21, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định.

4. Xem xét hồ sơ thu hồi đất, giải phóng mặt bằng Dự án

- Ngày 01/4/2022, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tiến hành kiểm kê đất, các loại tài sản trên đất để bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng; tại Biên bản kiểm kê ngày 01/4/2022 có xác nhận của UBND xã Tùng Lâm, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thị xã Nghi Sơn và chủ hộ là ông Lê Văn Hào đã thể hiện không có cây cối, hoa màu.

- Ngày 27/7/2022, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 6959/QĐ-UBND về việc thu hồi đất tại xã Tùng Lâm, thị xã Nghi Sơn, chủ sử dụng ông Lê Văn Hào để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và khai thác hạ tầng khu công nghiệp số 3 - Khu kinh tế Nghi Sơn - Lô D3, cụ thể: *Thu hồi thửa đất số 408, tờ trích lục 55, diện tích 2.917,8 m², loại đất LUK, sử dụng trước ngày 01/7/2004, không ổn định, không liên tục, không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ.*

5. Nhận xét

- Thửa đất ông Lê Văn Hào đang khiếu nại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Trên thực tế, diện tích đất này thuộc phạm vi mặt nước hoang (vùng Hón) do UBND xã Tùng Lâm quản lý (bản đồ năm 1998); trong giai đoạn từ sau năm 1998 đến năm 2011, đã được hộ ông Lê Văn Hào khai hoang chuyển thành đất trồng lúa (LUK). Sau năm 2011 đến năm 2016 tận dụng những năm thời tiết thuận lợi, hộ gia đình ông Lê Văn Hào vẫn tiếp tục cấy lúa; từ năm 2016 đến khi có quyết định thu hồi đất (ngày 27/7/2022) gia đình ông Lê Văn Hào ngừng sản xuất tại thửa đất này.

- Biên bản xác định nguồn gốc, mục đích, thời điểm sử dụng đất của UBND xã Tùng Lâm ngày 02/6/2022, thể hiện ông Lê Văn Hào sử dụng đất sau năm 1998 và trước ngày 01/7/2004, sử dụng không thường xuyên, liên tục, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất theo Khoản 1, Điều 75, Luật Đất đai năm 2013, đến thời điểm triển khai dự án không sử dụng vào mục đích nông nghiệp là đúng theo thực tế quá trình sử dụng đất và đúng theo quy định tại Điều 21, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101, Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Khoản 1, Điều 75 và Khoản 4, Điều 82, Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“Điều 75. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này...”.

“Điều 82. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này”.

“Điều 77. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

2. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này”.

Như vậy, căn cứ vào các quy định trên thì diện tích đất hộ ông Lê Văn Hào đang có đơn khiếu nại không đủ điều kiện bồi thường là đất nông nghiệp.

IV. KẾT LUẬN

- Thừa đất ông Lê Văn Hào đang khiếu nại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Theo hồ sơ quản lý đất đai và kết quả kiểm tra thực địa, kết quả xác định nguồn gốc, mục đích, thời điểm và quá trình sử dụng đất của hộ ông Lê Văn Hào; Hội đồng xác định nguồn gốc đất đai xã Tùng Lâm đã kết luận: Diện tích đất ông Lê Văn Hào đang khiếu nại thuộc khu vực mặt nước hoang do UBND xã Tùng Lâm quản lý, tận dụng những năm thời tiết thuận lợi để cấy lúa, nhưng không thường xuyên, liên tục, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất theo Khoản 1, Điều 75, Luật Đất đai năm 2013.

- Gia đình ông Lê Văn Hào tận dụng mặt nước hoang để cấy lúa, không ổn định, không liên tục, thời điểm thu hồi đất triển khai dự án không có cây trồng trên đất nên không đủ điều kiện áp dụng Khoản 2, Điều 77, Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên, việc hộ ông Lê Văn Hào khiếu nại được bồi thường đối với thửa đất số 408, tờ bản đồ số 55, diện tích thu hồi 2.917,8 m², trích lục bản đồ khu đất số 87/TLBĐ lập ngày 10/11/2016, loại đất LUK (đất trồng lúa) 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 Hào khiếu nại và đề nghị được bồi thường thửa đất số 408, tờ bản đồ số 55, diện tích thu hồi 2.917,8 m², trích lục bản đồ khu đất số 87/TLBĐ lập ngày 10/11/2016, loại đất LUK (đất trồng lúa) là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Văn Hào 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 thị xã Nghi Sơn, Chủ tịch UBND xã Tùng Lâm, ông Lê Văn Hào 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;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang