

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Trọng Chiến
phố Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố 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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 442/BC-TTTH ngày 21/3/2025 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Nguyễn Trọng Chiến ở phố Bào Ngoại, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Nguyễn Trọng Chiến sử dụng 520,3m² đất tại số 53/335 Nguyễn Tĩnh, phường Đông Hương có nguồn gốc đất thổ cư do cha mẹ để lại. Ông Chiến được chia thừa kế và được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 776806 diện tích 394,3m² (gồm 260m² đất ở và 134,3m² đất vườn) tại thửa 80c, tờ bản đồ số 37. Năm 2021, thực hiện dự án Nhà ở xã hội phố Bào Ngoại, phường Đông Hương, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi toàn bộ diện tích 520,3m² bồi thường, hỗ trợ 260m² đất ở và 260,3m² đất vườn ao trong cùng thửa đất ở là không đúng. Ông Nguyễn Trọng Chiến khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ 520,3m² là đất ở.

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

Khiếu nại của ông Nguyễn Trọng Chiến đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 13/01/2025, với nội dung: Ông Nguyễn Trọng Chiến khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ 520,3m² là đất ở là không có cơ sở. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Nguyễn Trọng Chiến có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả đối thoại, làm việc với ông Nguyễn Trọng Chiến

Khu đất ông đang khiếu nại có nguồn gốc đất thổ cư trước năm 1980 do cha mẹ ông là ông Kén và bà Hương để lại. Năm 2007, ông Kén và bà Hương phân chia tài sản cho các con có chứng thực của UBND phường Đông Hương và được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Trọng Chiến được chia thừa kế và được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 80c, tờ bản đồ số 37 với diện tích 394,3m², gồm 260m² đất ở và 134,3m² đất vườn. Hộ ông Chiến đã sử dụng để ở ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm, không mua bán, tứ cận (Đông - Tây - Nam - Bắc) ổn định, không thay đổi từ thời điểm cấp GCNQSDĐ đến khi thu hồi đất. Năm 2021, thực hiện dự án Nhà ở xã hội phố Bào Ngoại, phường Đông Hương, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi toàn bộ 520,3m² đất ông Chiến đang sử dụng, bồi thường, hỗ trợ 260m² đất ở và 260,3m² đất vườn ao trong cùng thửa đất ở là không đúng. Ông Chiến không đồng ý và khiếu nại, yêu cầu bồi thường toàn bộ 520,3m² là đất ở.

2. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

Hồ sơ địa chính phường Đông Hương phê duyệt qua các thời kỳ, vị trí đất của ông Nguyễn Trọng Chiến đang khiếu nại, thể hiện như sau:

- *Bản đồ phê duyệt năm 1984 (theo Chỉ thị 299)*: Là một phần thửa số 435, tờ bản đồ số 03, diện tích nguyên thửa 1.128m², loại đất TVA (*thổ vườn ao*); sổ mục kê ghi thửa số 434, tờ bản đồ số 03, ghi tên Nguyễn Thị Hương; tiếp giáp với các thửa đất nông nghiệp còn bãi gồm: phía Đông Bắc giáp thửa số 436, loại đất LM (lúa màu), chủ sử dụng HTX đội 4; phía Tây Bắc giáp thửa số 433, loại đất LM (lúa màu), chủ sử dụng HTX; phía Tây Nam và phía Đông Nam giáp ngõ đi.

- *Bản đồ phê duyệt năm 1994 (theo Chỉ thị 364)*: Là một phần của 02 thửa đất, bao gồm:

+ Thửa số 80, tờ bản đồ số 37, diện tích nguyên thửa 400m², loại đất T, sổ mục kê ghi Nguyễn Trọng Toàn (*con ông Kén*). Thửa số 80 tiếp giáp với các thửa đất: Phía Đông Bắc giáp với thửa số 45, loại đất T, chủ sử dụng Nguyễn Trọng Thước; phía Đông Nam giáp với ngõ đi; phía Tây Bắc giáp với thửa 44, loại đất 2L (2 lúa), chủ sử dụng HTX; phía Tây Nam giáp một phần thửa 81.

+ Thửa số 81, tờ bản đồ số 37, diện tích nguyên thửa 420m², loại đất T, sổ mục kê ghi Nguyễn Trọng Thước (*con ông Kén*). Thửa số 81 phía Đông Bắc giáp thửa số 80, chủ sử dụng Nguyễn Trọng Toàn; phía Đông Nam và Tây Nam giáp ngõ đi; phía Tây Bắc giáp thửa loại đất 2L (2 lúa), chủ sử dụng HTX.

- *Bản đồ đo đạc năm 2010*: Tại thửa số 137, tờ bản đồ số 18, diện tích 425,1m², loại đất ONT, sổ mục kê ghi tên ông Nguyễn Trọng Chiến và một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 18, diện tích 381m², loại đất ONT; phía Tây Bắc tiếp giáp với thửa số 117, loại đất LNK, chủ sử dụng Nguyễn Văn Thước; phía

Đông Nam giáp ngõ đi; một phần thửa số 440: phía Tây Bắc giáp thửa 92, loại đất BHK, chủ sử dụng Nguyễn Thị Nông, phía Đông Nam giáp ngõ đi.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 04 người con (có nguồn gốc của ông Kén, bà Hương)

Ông Nguyễn Trọng Kén (sinh năm 1922, chết năm 1978), bà Nguyễn Thị Hương (sinh năm 1925, chết năm 2006) có 09 người con.

Ngày 04/4/2007, các đồng thừa kế thống nhất phân chia di sản thừa kế là đất của ông Kén, bà Hương để lại cho 04 người con được UBND xã Đông Hương chứng thực ngày 28/6/2007 và được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 1.305,2m² gồm: 808m² đất ở và 497,2m² đất vườn. Theo đó, ông Nguyễn Trọng Chiến được chia thừa kế với diện tích 394,3m² (gồm 260m² đất ở và 134,3m² đất vườn); ngày 21/02/2008, ông Chiến đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 776806, tại thửa 80c, tờ bản đồ số 37, diện tích 394,3m², gồm: 260m² đất ở và 134,3m² đất vườn.

4. Hồ sơ kiểm kê, thu hồi, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

- Tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/12/2022 của Ban kiểm kê hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án thể hiện: Ông Nguyễn Trọng Chiến sử dụng diện tích 520,3m², tại thửa số 137, tờ bản đồ số 18 và phải thu hồi toàn bộ 520,3m² để thực hiện dự án.

- Biên bản xác định nguồn gốc, diện tích và thời gian sử dụng đất do UBND phường Đông Hương lập ngày 06/01/2023, xác định: Ông Nguyễn Trọng Chiến sử dụng đất có nguồn gốc nhận thừa kế quyền sử dụng đất thổ cư của bố mẹ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 394,3m², gồm 260m² đất ở và 134,3m² đất vườn. Hiện tại, ông Nguyễn Trọng Chiến sử dụng 520,3m², tăng 126m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, thời gian sử dụng diện tích đất 126m² sau ngày 18/12/1980, trước ngày 15/10/1993, ổn định, không tranh chấp.

- Ngày 22/6/2024, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 5340/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Trọng Chiến và Quyết định số 5345/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án. Theo đó, ông Nguyễn Trọng Chiến bị thu hồi 520,3m² đất, gồm 260m² đất ở và 260,3m² đất trồng cây lâu năm cùng thửa với đất ở. Tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ 3.603.597.000 đồng, gồm: Bồi thường về đất 2.989.203.000 đồng; tài sản, vật kiến trúc: 585.394.000 đồng; hỗ trợ: 29.000.000 đồng. Ngày 10/10/2024, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 8599/QĐ- UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (bổ sung) hộ ông Nguyễn Trọng Chiến được bồi thường, hỗ trợ 4.378.000 đồng về cây cối hoa màu.

5. Làm việc với các đơn vị có liên quan

Căn cứ vào hồ sơ địa chính lưu trữ tại phường Đông Hương, các quy định của pháp luật đất đai, các hồ sơ tài liệu có liên quan và thực tế việc sử dụng

520,3m² đất của hộ ông Chiến bị thu hồi thực hiện dự án, xác định:

- Thừa đất của hộ ông Nguyễn Trọng Chiến đang khiếu nại có nguồn gốc nhận thừa kế quyền sử dụng đất thổ cư của ông Nguyễn Trọng Kén, bà Nguyễn Thị Hương; Đất của ông Kén, bà Hương, thời gian sử dụng để xây dựng nhà ở trước ngày 18/12/1980, không có tranh chấp.

- Quá trình sử dụng đất, năm 2015, UBND thành phố Thanh Hóa đã thu hồi 4,8m² đất trồng cây lâu năm cùng thừa với đất ở của hộ ông Nguyễn Trọng Chiến để thực hiện Dự án Khu dân cư An Phú Hưng tại Quyết định số 6272/QĐ-UBND ngày 27/7/2015.

- Diện tích thực tế ông Nguyễn Trọng Chiến sử dụng tại thời điểm thu hồi đất thực hiện dự án 520,3m², được bồi thường, hỗ trợ 260m² đất ở và 260,3m² đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở. Diện tích đất ở đã được xác định 260m² theo Văn bản phân chia thừa kế giữa các hộ con của ông Kén, bà Hương năm 2007 và được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được chia thừa kế.

- Tại Báo cáo số 1831/UBND-ĐCXĐ ngày 25/12/2023 của UBND phường Đông Hương, khẳng định: Diện tích 394,6m² là đất được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó: 260,0 m² đất ở, 134,3m² đất vườn; phần diện tích đất tăng 126m² có nguồn gốc là do ông Nguyễn Trọng Chiến lấn chiếm đất nông nghiệp liền kề; hộ ông Nguyễn Trọng Chiến quản lý, sử dụng ổn định vào mục đích làm sân, vườn, chuồng trại và các công trình phụ từ sau ngày 18/12/1980, trước 15/10/1993 cho đến nay, không tranh chấp.

- Về phần diện tích 126m² tăng thêm (tăng về phía Tây - phần đất nông nghiệp của hộ ông Nguyễn Văn Thước) sau khi thu hồi 4,8m² thực hiện Dự án An Phú Hưng: Không có văn bản ngăn chặn về việc lấn chiếm đối với diện tích tăng thêm, hình thể thửa đất thực tế có chiều rộng 16,3m phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2008 cho ông Chiến (16,29m); chiều sâu có yếu tố lấn chiếm: Cạnh phía Đông Bắc tăng 2,18m, cạnh phía Tây Nam tăng 6,36m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Như vậy, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi và bồi thường, hỗ trợ 260m² đất ở và 260,3m² đất trồng cây lâu năm cùng thừa đất ở cho hộ ông Nguyễn Trọng Chiến là đảm bảo theo quy định tại Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 về việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; Điểm a, Khoản 5, Điều 24, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định.

IV. KẾT LUẬN

Thừa đất của hộ ông Nguyễn Trọng Chiến đang khiếu nại có nguồn gốc nhận thừa kế quyền sử dụng đất thổ cư của ông Nguyễn Trọng Kén, bà Nguyễn Thị Hương. Diện tích đất ở đã được xác định là 260m² theo Văn bản phân chia thừa kế giữa các hộ con của ông Kén, bà Hương năm 2007 và được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được chia thừa kế. Cụ thể: ông Nguyễn Trọng Chiến được chia thừa kế với diện

tích 394,3m² (gồm 260m² đất ở và 134,3m² đất vườn); ngày 21/02/2008 đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 776806, tại thửa 80c, tờ số 37 diện tích 394,3m², gồm: 260m² đất ở và 134,3m² đất vườn.

Căn cứ quy định tại Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 về việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao và Điểm a, Khoản 5, Điều 24, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định: *“5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau: a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp”*.

Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên, việc ông Nguyễn Trọng Chiến khiếu nại, yêu cầu bồi thường toàn bộ 520,3m² đất ở 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 Nguyễn Trọng Chiến khiếu nại, yêu cầu bồi thường toàn bộ 520,3m² đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Trọng Chiến 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 Hương; ông Nguyễn Trọng Chiến 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, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Đức Giang