

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 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bé,
tổ dân phố Toàn Thắng, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;

*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 ngày 29/11/2023;

Căn cứ Luật Công chứng ngày 20/06/2014;

*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 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy
định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*

*Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 231/BC-TTTH ngày
23/01/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bé ở tổ
dân phố Toàn Thắng, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn.*

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện Dự án Quảng trường biên, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành các Quyết định số 2577/QĐ-UBND và số 2621/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường cho hộ ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên (là bố mẹ bà Nguyễn Thị Bé); theo đó: Thu hồi và bồi thường 397,5m² đất, trong đó đất ở đô thị 200m², đất trồng cây lâu năm 197,5m² thuộc các thửa đất: Thửa số 57

diện tích 142,7m², thửa số 60 diện tích 149,6m², thửa số 63 diện tích 105,2m², tờ bản đồ số 09 tại phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Bà Nguyễn Thị Bé khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường riêng phần diện tích mà bà đã nhận tặng cho từ bố mẹ là ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 diện tích 105,2m², trong đó đất ở là 65m², phần còn lại 40,2m² là đất trồng cây lâu năm.

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

Nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Bé đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 4194/QĐ-UBND ngày 02/12/2023. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, bà Nguyễn Thị Bé tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Hồ sơ địa chính thửa đất bà Nguyễn Thị Bé đang khiếu nại

- Theo bản đồ địa chính xã Quảng Tường (nay là phường Trung Sơn) đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg, đo vẽ năm 1985: Thuộc một phần thửa số 432, tờ bản đồ số 01, diện tích 12.984m², loại đất 1L, đăng ký sử dụng: HTX Quảng Tường; sổ mục kê ghi chủ sử dụng là HTX Quảng Tường.

- Theo bản đồ địa chính phường Trung Sơn đo vẽ năm 1995 (Bản đồ 382): Thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 03, diện tích 387m², loại đất ở và vườn; sổ mục kê ghi sử dụng là ông Nguyễn Văn Chén, đất ở là 157m², đất vườn là 230m².

- Theo bản đồ địa chính phường Trung Sơn, đo vẽ năm 2010: Thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 07, diện tích 394,8m², loại đất ODT; sổ mục kê ghi sử dụng là ông Nguyễn Văn Chén.

- Trích lục bản đồ địa chính ngày 16/11/2018 và Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 430 ngày 29/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa gồm các thửa:

- + Thửa số 57, tờ bản đồ số 09, diện tích 142,7m², loại đất ODT, đăng ký sử dụng: Ông Nguyễn Văn Chén.

- + Thửa số 60, tờ bản đồ số 09, diện tích 149,6m², loại đất ODT, đăng ký sử dụng: Ông Nguyễn Văn Đạt.

- + Thửa số 63, tờ bản đồ số 09, diện tích 105,2m², loại đất ODT, đăng ký sử dụng: Bà Nguyễn Thị Bé.

2. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất bà Nguyễn Thị Bé đang khiếu nại

Theo báo cáo của UBND phường Trung Sơn, thửa đất đang khiếu nại có nguồn gốc là đất ở hình thành nhà ở sau ngày 18/12/1980 và trước ngày 15/10/1993 của gia đình ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên. Gia đình ông Nguyễn Văn Chén cùng các người con sinh sống trên cùng thửa đất. Năm 2009, thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên. Quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Năm 2018, ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là bà Nguyễn Thị Bé; theo trích đo năm 2018, thửa đất nhận tặng cho là thửa số 63, tờ bản đồ số 09, diện tích 105,2m².

3. Hồ sơ giấy tờ về quyền sử dụng đất

Ngày 02/11/2009, UBND thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 3323119 cho ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên, tại thửa số 152, tờ bản đồ số 03, diện tích 417m², trong đó đất ở 200m², đất vườn 217m² (*tương ứng với các thửa 57, diện tích 142,7m², thửa 60 diện tích 149,6m², thửa 63 diện tích 105,2m², tờ bản đồ số 09 trích đo năm 2018*).

4. Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do gia đình bà Nguyễn Thị Bé cung cấp cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Sầm Sơn (Cơ quan thường trực của Hội đồng giải phóng mặt bằng dự án): Ngày 24/9/2018, ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bé được Văn phòng công chứng Lê Văn Khang chứng thực số 3499, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, tuy nhiên tại Mục 2, Điều 1 Hợp đồng không ghi diện tích tặng cho, loại đất tặng cho.

Hợp đồng bà Nguyễn Thị Bé cung cấp cho Thanh tra thành phố Sầm Sơn (sau thời điểm lập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng): Bản hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Văn Khang chứng thực số 3499, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, đã thể hiện diện tích tặng cho 112,7m², trong đó đất ở 65m², đất vườn 47,8m² được ghi bằng bút mực tại Mục 2, Điều 1 Hợp đồng và được đóng dấu của Văn phòng công chứng Lê Văn Khang.

Đến thời điểm thu hồi đất, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09, diện tích 105,2m² mà bà Nguyễn Thị Bé nhận tặng cho của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đặc chính lý thửa đất của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị

Liên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn xác nhận ngày 02/6/2021 tách thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn Chén thành 03 phần gồm thửa 166, 167, 168, tờ 07, hồ sơ 2010.

Theo báo cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn: Ngày 05/5/2021, ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên có nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có giấy hẹn trả kết quả của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn ngày 26/5/2021. Ngày 21/5/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn có hồ sơ trả về (không lưu hồ sơ trả về).

Ngày 15/6/2021, ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần hai và có giấy hẹn trả kết quả của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn ngày 13/7/2021. Tuy nhiên, kiểm tra hồ sơ lưu cho thấy thửa đất bà Nguyễn Thị Bé nhận tặng cho của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên vẫn chưa được đăng ký vào sổ địa chính, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Việc thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, giao đất tái định cư

- Ngày 07/6/2021, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2577/QĐ-UBND về việc thu hồi 397,5m² đất, trong đó đất ở đô thị 200m², đất trồng cây lâu năm 197,5m², thuộc các thửa số 57, diện tích 142,7m²; thửa số 60, diện tích 149,6m²; thửa số 63, diện tích 105,2m², tờ bản đồ số 09 tại phường Trung Sơn của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên để thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội.

- Ngày 07/6/2021, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2621/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên tổng số tiền là 1.652.087.000 đồng, trong đó bồi thường về đất 973.925.000 đồng, bồi thường tài sản vật kiến trúc 418.932.000 đồng, cây cối hoa màu 1.317.000 đồng, hỗ trợ 257.913.000 đồng.

- Ngày 03/9/2021, ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên đã nhận đầy đủ số tiền là 1.652.087.000 đồng theo Quyết định số 2621/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND thành phố Sầm Sơn.

- Ngày 05/4/2022, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 1737/QĐ-UBND về việc giao đất ở tái định cư cho ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên, tổng số 02 lô gồm: Lô CL-B:66, diện tích 90m²; lô CL-B:67, diện tích 90m² tại Mặt bằng quy hoạch Khu tái định cư Xuân Phú, phường

Trung Sơn.

Theo báo cáo của UBND thành phố Sầm Sơn và UBND phường Trung Sơn: Tại thời điểm UBND phường Trung Sơn lập Báo cáo và danh sách đề nghị bồi thường giải phóng mặt bằng số 242/BC-UBND ngày 07/5/2021 thì đã lập danh sách trong đó có 03 hộ gồm các ông Nguyễn Văn Chén, Nguyễn Văn Đạt và bà Nguyễn Thị Bé, là những người đang trực tiếp sử dụng đất theo trích đo hiện trạng năm 2018 (thuộc đất của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên), nhưng thời điểm này gia đình chưa có hồ sơ đăng ký biến động đất đai. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gia đình cung cấp được lưu trữ tại Ban Quản lý dự án không có số liệu về diện tích và ranh giới phần diện tích đất tặng cho.

IV. KẾT LUẬN

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09, diện tích 105,2m², trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018 mà bà Nguyễn Thị Bé khiếu nại thuộc một phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên. Thửa đất đã được UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 cho ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên cho bà Nguyễn Thị Bé đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Khang chứng thực số 3499, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đã cung cấp cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Sầm Sơn để thực hiện việc lập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng, tại Mục 2, Điều 1 Hợp đồng không ghi diện tích tặng cho, loại đất tặng cho mà để trống.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 45, Luật Công chứng năm 2014 quy định về chữ viết trong văn bản công chứng: *“Chữ viết trong văn bản công chứng phải rõ ràng, dễ đọc, không được viết tắt hoặc viết bằng ký hiệu, không được viết xen dòng, viết đè dòng, không được tẩy xóa, **không được để trống**, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”* thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo theo đúng quy định.

Theo quy định tại Điều 503, Bộ Luật Dân sự năm 2015 về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”* và Khoản 3, Điều 188, Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*; quy định tại Khoản 6, Điều 19, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: *“Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử*

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”.

Đối chiếu với các quy định trên cho thấy, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 09 bà Nguyễn Thị Bé đang khiếu nại chưa được đăng ký vào sổ địa chính, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bé. Do vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên cho bà Nguyễn Thị Bé là chưa có hiệu lực pháp luật. Giấy tờ về quyền sử dụng đất vẫn đang đứng tên của ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên. Như vậy, việc UBND thành phố Sầm Sơn ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên là đúng quy định.

Từ kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và các căn cứ pháp luật nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Nguyễn Thị Bé khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường riêng phần diện tích mà bà đã nhận tặng cho từ bố mẹ là ông Nguyễn Văn Chén và bà Nguyễn Thị Liên là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, bà Nguyễn Thị Bé 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 Sầm Sơn; Chủ tịch UBND phường Trung Sơn, bà Nguyễn Thị Bé 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, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang