

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Nam
tổ dân phố Bình Tân, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn**

CHỦ TỊCH UỶ 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 và năm 2013;

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 2658/BC-TTTH ngày 20/10/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Nam, ở tổ dân phố Bình Tân, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện Dự án Khu đô thị quảng trường biển, UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi đất và bồi thường cho gia đình ông Nguyễn Văn Nam 145,5m² đất trồng cây lâu năm và không bồi thường 100% giá trị nhà, công trình trên đất; ông Nam cho là không đúng quy định và khiếu nại nội dung cụ thể như sau:

1. Khiếu nại, đề nghị được bồi thường diện tích 145,5m² là đất ở và bố trí đất tái định cư cho gia đình ông theo quy định;

2. Khiếu nại, đề nghị được bồi thường 100% giá trị nhà, công trình trên đất theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

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

Nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Nam đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 3037/QĐ-UBND ngày 25/8/2023.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Nguyễn Văn Nam tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của ông Nguyễn Văn Nam:

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07, diện tích 146,6m² của gia đình ông sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn và bà Nguyễn Thị Nguyên, địa chỉ ở khu phố Xuân Phú, phường Trung Sơn. Thời điểm nhận chuyển nhượng ngày 16/7/2004 bằng giấy viết tay có xác nhận của Trưởng khu phố và Chủ tịch UBND phường Trung Sơn, diện tích nhận chuyển nhượng là 150m² (chiều rộng 6m, chiều dài 25m), không ghi loại đất, số tiền là 14.700.000 đồng. Phần diện tích ông Nguyễn Văn Nam nhận chuyển nhượng và phần diện tích còn lại của thửa đất do ông Nguyễn Sỹ Đoàn sử dụng, chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Nguyễn Văn Nam đã làm nhà trên thửa đất đã mua và ở từ thời điểm đó đến nay. Hàng năm gia đình ông Nam đều nộp tiền thuế đất phi nông nghiệp.

- Sau khi làm nhà trên đất, ông Nguyễn Văn Nam ở trên thửa đất đến năm 2009. Ông có một thửa đất ở khác tại tổ dân phố Bình Tân, phường Quảng Tiến. Đây là đất của ông cha để lại đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Nam có hộ khẩu tại thửa đất này. Năm 2009, ông Nam trở về Quảng Tiến để ở với con trai và cho con gái là Nguyễn Thị Trang cùng chồng con đến ở tại thửa đất đang khiếu nại.

- Thửa đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không lấn chiếm, thửa đất đã xây tường rào bao quanh; thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hiện tại gia đình vẫn đang ở trên thửa đất, chưa bàn giao đất, chưa nhận tiền bồi thường hỗ trợ.

2. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại thứ nhất

2.1. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

- Theo Hồ sơ địa chính năm 1985 (hồ sơ 299) xã Quảng Tường (nay là phường Trung Sơn): Thửa đất ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.124m², loại đất 1L, chủ sử dụng HTX Nông nghiệp;

- Theo Hồ sơ địa chính năm 1996 (hồ sơ 382) phường Trung Sơn: Thửa đất ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 03, diện tích 720m², loại đất T, đăng ký tên Nguyễn Sỹ Đoàn;

- Theo Hồ sơ trích đo năm 2010 phường Trung Sơn: Thửa đất ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 02, diện tích 143,9m², loại đất T, đăng ký sử dụng ông Nguyễn Văn Nam.

- Theo Hồ sơ trích đo địa chính năm 2018: Thửa đất ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07, diện tích 145,5m², loại đất T, đăng ký sử dụng ông Nguyễn Văn Nam.

2.2. Hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất

Giấy bán đất viết tay ghi ngày 16/7/2004, hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn (vợ là bà Nguyễn Thị Nguyên) bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Nam lô đất có chiều rộng 6m, chiều dài 25m, phía Nam giáp nhà anh Phương, phía Bắc giáp nhà ông Đoàn; số tiền là 14.700.000 đồng (trong giấy bán đất không thể hiện loại đất).

Đất của hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn và đất hộ ông Nguyễn Văn Nam mua của hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1,2,3, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2.3. Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất

- ***Đối với phần diện tích 145,5m² đất ông Nam đang có đơn khiếu nại:*** Theo biên bản xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 11/10/2021 của UBND phường Trung Sơn đối với đất của hộ ông Nguyễn Văn Nam và bà Trần Thị Lễ (đã chết): Thửa đất của hộ ông Nam đang khiếu nại có nguồn gốc mua của hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn; đất của hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn có nguồn gốc do UBND xã Quảng Tường cấp trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993, được sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Sau khi mua đất của ông Nguyễn Sỹ Đoàn (sau ngày 01/7/2004), hộ gia đình ông Nguyễn Văn Nam đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định, không tranh chấp từ đó đến thời điểm thu hồi đất.

- ***Đối với phần diện tích còn lại của ông Nguyễn Sỹ Đoàn sau khi bán cho hộ ông Nguyễn Văn Nam:*** Sau khi bán cho hộ ông Nam, diện tích đất của hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn còn lại là 328,7m² đã sử dụng vào mục đích đất ở từ trước ngày 15/10/1993, sử dụng ổn định, không tranh chấp; khi thực hiện Dự án Khu đô thị quảng trường biển bị thu hồi 74,7m² đất trồng cây lâu năm, diện tích đất còn lại của hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn đang sử dụng vào mục đích để ở là 254m².

2.4. Việc thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

Ngày 06/01/2022, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số

38/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Nguyễn Văn Nam và bà Trần Thị Lễ sử dụng đất tại phường Trung Sơn để thực hiện Dự án Khu đô thị quảng trường biển; theo đó, thu hồi của hộ ông Nam diện tích 145,5m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07 là đất trồng cây lâu năm (CLN). Cùng ngày, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 39/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho hộ ông Nguyễn Văn Nam và bà Trần Thị Lễ; theo đó, hộ ông Nam được bồi thường 145,5m² đất trồng cây lâu năm số tiền 4.365.000 đồng.

Nhận xét:

- Phần diện tích 145,5m² đất hộ ông Nguyễn Văn Nam đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 03, diện tích 720m², loại đất T, đăng ký tên Nguyễn Sỹ Đoàn; ông Nguyễn Sỹ Đoàn sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 15/10/1993, có nguồn gốc được UBND xã Quảng Tường (nay là phường Trung Sơn) giao trái thẩm quyền.

- Ngày 16/7/2004, hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn (vợ là bà Nguyễn Thị Nguyên) bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Nam lô đất có chiều rộng 6m, chiều dài 25m, phía Nam giáp nhà anh Phương, phía Bắc giáp nhà ông Đoàn, số tiền là 14.700.000 đồng (trong giấy bán đất không thể hiện loại đất); hộ ông Nguyễn Văn Nam làm nhà ở sau ngày 01/7/2004, sử dụng ổn định vào mục đích để ở cho đến thời điểm thu hồi đất.

- Sau khi bán cho hộ ông Nguyễn Văn Nam và bị thu hồi diện tích 74,7m² đất trồng cây lâu năm thực hiện Dự án Khu đô thị quảng trường biển, diện tích đất còn lại của hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn đang sử dụng vào mục đích để ở là 254m².

- Theo Khoản 1, Điều 7 tại Quy định về 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 Hoá (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 08/06/2015 của UBND tỉnh thì vị trí đất hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn đang sử dụng có hạn mức công nhận diện tích đất ở là 200m². Phần diện tích đất hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn Nam ngoài hạn mức nếu công nhận đất ở cho hộ ông Đoàn.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 20 và Khoản 2, Điều 23, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ:

“Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ

sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4, Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

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; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

...

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này.

Điều 23. *Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền:*

2. 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.”

Phần diện tích hộ ông Nguyễn Văn Nam đang có đơn khiếu nại là một phần của thửa đất do hộ ông Nguyễn Sỹ Đoàn bán cho ông Nam nhưng không thể hiện là bán đất ở nên không có cơ sở để thu hồi đất ở cho hộ ông Nguyễn Văn Nam. Theo đó, UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi và bồi thường cho hộ ông Nguyễn Văn Nam đất trồng cây lâu năm là đảm bảo theo quy định.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, nội dung ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại, đề nghị được bồi thường diện tích 145,5m² là đất ở và bố trí tái định cư là không có cơ sở.

3. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại thứ hai

Tại Điều 4, Quy định về việc xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất cụ thể kèm theo Quyết định số

25/2019/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa, quy định: *"Nhà, công trình xây dựng khác không được phép xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường đất theo quy định, xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường theo mức giá tại Bảng giá xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất; nếu xây dựng từ ngày 01/7/2004 về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường"*.

Do xác định loại đất thu hồi là đất trồng cây lâu năm, thời điểm xây dựng nhà của hộ ông Nguyễn Văn Nam được UBND phường Trung Sơn xác định là sau ngày 01/7/2004; theo đó, nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không đủ điều kiện được bồi thường.

Tuy nhiên, hộ ông Nguyễn Văn Nam được hưởng chính sách hỗ trợ với nhà, tài sản trên đất theo Công văn số 5315/UBND-KTTC ngày 22/04/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa: *"Đối với các hộ có tài sản là công trình kiến trúc trên đất trồng lúa nước thì được hỗ trợ bằng 30% giá trị bồi thường theo đơn giá tại Bảng giá ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hoá cho các hộ có nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt"*.

Như vậy, nội dung ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại, đề nghị bồi thường 100% giá trị nhà, công trình trên đất theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Về nội dung khiếu nại thứ nhất: Việc ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại, đề nghị được bồi thường diện tích 145,5m² là đất ở và bố trí tái định cư là không có cơ sở.

Về nội dung khiếu nại thứ hai: Việc ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại, đề nghị được bồi thường 100% giá trị nhà, công trình trên đất theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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. Việc ông Nguyễn Văn Nam khiếu nại, đề nghị được bồi thường diện tích 145,5m² là đất ở và bố trí tái định cư; được bồi thường 100% giá trị nhà, công trình trên đất theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/8/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Văn Nam 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 Tổ 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, ông Nguyễn Văn Nam 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.

(đề b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang