

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Cao Sỹ Ngòi  
tổ dân phố Lương Thiện, phường Trung Sơn, 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 2682/BC-TTTH ngày 24/10/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Cao Sỹ Ngòi ở tổ dân phố Lương Thiện, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.*

**I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

Thực hiện Dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 731/QĐ-UBND và Quyết định số 732/QĐ-UBND cùng ngày 18/12/2022 về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông Cao Sỹ Ngòi đối với diện tích 215,3m<sup>2</sup> đất cây lâu năm; ông Ngòi cho là không đúng và khiếu nại, đề nghị thu hồi diện tích 215,3m<sup>2</sup> đất của gia đình ông là đất ở.

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

Nội dung khiếu nại của ông Cao Sỹ Ngòi đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 10/8/2023.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Cao Sỹ Ngời 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 Cao Sỹ Ngời:

- Tháng 8/2000, ông Ngời mua của ông Cao Sỹ Thắm 230m<sup>2</sup> đất tại thửa 761, tờ bản đồ 01, diện tích 1508m<sup>2</sup> + 640m<sup>2</sup>, loại đất T, hồ sơ địa chính 299 phường Trung Sơn đo vẽ và phê duyệt năm 1985, chủ sử dụng ghi trong sổ mục kê là ông Nguyễn Hữu Ty (Quyền), thực tế chủ sử dụng là ông Cao Sỹ Thắm, còn ông Nguyễn Hữu Ty là chủ sử dụng thửa đất số 762, diện tích 640m<sup>2</sup> (diện tích đất này có nguồn gốc là đất ở của ông nội ông Cao Sỹ Ngời là ông Cao Sỹ Mía). Việc mua bán đã được ghi nhận bằng văn bản có xác nhận của UBND phường Trung Sơn ngày 22/8/2000.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Cao Sỹ Ngời đã xây dựng công trình trên đất để sản xuất nước mắm kinh doanh. Hiện trạng trên đất chỉ còn lại móng nhà, gia đình ông sử dụng đất ổn định, không biến động, không có tranh chấp.

Năm 2016, ông Cao Sỹ Ngời đã làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất gia đình ông đang có đơn khiếu nại. Kết quả giải quyết của UBND phường Trung Sơn được ghi nhận tại các văn bản sau:

- Biên bản kiểm tra nhà ở, đất ở của UBND phường Trung Sơn ngày 12/11/2016 đã kết luận: Đất đúng hiện trạng theo biên bản kiểm tra; nguồn gốc sử dụng đất trước ngày 18/12/1980, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Biên bản xác minh thời gian, nguồn gốc sử dụng đất ở ngày 12/11/2016 kết luận: Thửa đất của gia đình ông Cao Sỹ Ngời nguồn gốc sử dụng có nhà ở trước ngày 18/12/1980. Kiểm tra, xác minh thửa đất của ông Cao Sỹ Ngời đang trực tiếp quản lý và sử dụng là 230m<sup>2</sup>, đúng vị trí, ranh giới, không tranh chấp, không lấn chiếm, phù hợp quy hoạch đất ở dân cư là đúng thực tế.

- Tại Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai phường Trung Sơn ngày 16/11/2016 kết luận: Loại đất chính chủ hợp pháp, đất nhận chuyển nhượng, loại đất sử dụng ổn định trước ngày 18/12/1980.

- Danh sách niêm yết công khai tại phường Trung Sơn ngày 16/11/2016 ghi rõ: Chủ sử dụng đất ở Cao Sỹ Ngời, tờ bản đồ số 19, số thửa 52, diện tích 230m<sup>2</sup>.

- Giấy cam kết của ông Nguyễn Hữu Ty lập ngày 10/11/2016 về việc đất ở của gia đình ông Ty chỉ ở thửa 762, còn thửa 761, hồ sơ 299/1985 là của ông Cao Sỹ Thắm.

Khi ông Cao Sỹ Ngời nộp trực tiếp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang khiếu nại về phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Sầm Sơn, ông được hướng dẫn liên hệ với UBND phường Trung Sơn để lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Sỹ Thắm là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngời, sau đó mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngời. Tuy nhiên, ngay sau đó ông Cao Sỹ Ngời được biết thửa đất khiếu nại thuộc khu

vực phải thu hồi để thực hiện dự án nên ông không thực hiện theo hướng dẫn của phòng chuyên môn mà chờ cung cấp hồ sơ để được thu hồi đất và được bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

- Khi ban hành Quyết định về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông Cao Sỹ Ngòi, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn không căn cứ vào bản đồ 299, bản đồ 382 và bản đồ 2010 để xác định loại đất mà căn cứ vào Trích đo bản đồ năm 2018 xác định là đất trồng cây lâu năm là không đúng.

## **2. Về hồ sơ, giấy tờ có liên quan**

### **2.1. Thửa đất ông Cao Sỹ Ngòi nêu trong Giấy chuyển nhượng**

- Giấy chuyển nhượng đất ở viết tay đề ngày 16/8/2000 giữa ông Cao Sỹ Thắm cho ông Cao Sỹ Ngòi, bà Nguyễn Thị Phương (bản phô tô) thể hiện: Ông Cao Sỹ Thắm có khu đất ở tại thôn Trung Kỳ (thửa 761, tờ bản đồ số 01, diện tích 1508m<sup>2</sup>). Nay do không còn nhu cầu sử dụng, chuyển nhượng cho cháu là Cao Sỹ Ngòi và Nguyễn Thị Phương hiện ở tại thôn Lương Thiện, phường Trung Sơn, Sầm Sơn, Thanh Hóa 230m<sup>2</sup>, có vị trí như sau: Phía Đông dài 6,8m, giáp đất còn lại của tôi; phía Tây dài 6,8m giáp đường Thanh Niên; phía Nam dài 34m giáp đất anh Cao Sỹ Tuấn; phía Bắc dài 34m giáp đất ông Lê Viết Trung. Ngày 22/8/2000, UBND phường Trung Sơn xác nhận: “Việc mua, bán đất ở giữa ông Thắm và ông Ngòi là thực tế, chữ ký của ông Tòng thôn trưởng thôn Trung Kỳ là đúng” (ông Lê Nhữ Canh không có chức danh ký, đóng dấu).

- Theo Hồ sơ địa chính xã Quảng Tường đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg: Ông Nguyễn Hữu Ty, chủ sử dụng thửa đất số 761, tờ bản đồ số 01, diện tích 1508m<sup>2</sup>, loại đất LM. Ông Thắm + Thuận (vợ ông Thắm), chủ sử dụng thửa đất 754, tờ bản đồ 01, diện tích 2810m<sup>2</sup>, loại đất LM.

Như vậy: Nội dung Giấy chuyển nhượng ông Cao Sỹ Thắm có khu đất ở tại thôn Trung Kỳ (thửa 761, tờ bản đồ số 01, diện tích 1508m<sup>2</sup>) là không đúng. Theo hồ sơ 299, ông Cao Sỹ Thắm là chủ sử dụng thửa đất 754, loại đất LM; ông Nguyễn Hữu Ty là chủ sử dụng thửa đất 761, loại đất LM.

### **2.2. Về thửa đất đang khiếu nại**

#### **a) Về hồ sơ quản lý đất đai**

- Theo bản đồ địa chính xã Quảng Tường đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg, đo vẽ năm 1984: Diện tích đất ông Cao Sỹ Ngòi đang khiếu nại thuộc một phần thửa 754, tờ bản đồ 01, diện tích 2810m<sup>2</sup>, loại đất ghi trên bản đồ là 1L; sổ mục kê lưu tại UBND phường Trung Sơn ghi chủ sử dụng: Phần trăm XV, loại đất 1L; sổ mục kê lưu tại phòng Tài nguyên và Môi trường ghi chủ sử dụng: Lê Thị Thuận (bà Thuận là vợ ông Cao Sỹ Thắm), loại đất 1L; sổ mục kê lưu tại Sở Tài nguyên và Môi trường ghi chủ sử dụng: Thắm + Thuận, loại đất LM.

- Theo bản đồ địa chính phường Trung Sơn (Bản đồ 382), đo vẽ năm 1995: Diện tích đất ông Cao Sỹ Ngòi đang khiếu nại thuộc một phần thửa số 14, tờ bản đồ số 08, diện tích 1210m<sup>2</sup>, loại đất ở và vườn, sổ mục kê ghi chủ sử dụng Cao Sỹ Thắm.

- Theo bản đồ địa chính phường Trung Sơn, đo vẽ năm 2010: Diện tích đất ông Cao Sỹ Ngời đang khiếu nại thuộc một phần thửa số 52, tờ bản đồ số 19, diện tích 541,5m<sup>2</sup>, loại đất ODT, sổ mục kê ghi chủ sử dụng Lê Viết Chung (bản đồ đo chung diện tích vào thửa đất mang tên ông Lê Viết Chung).

- Theo Trích đo bản đồ năm 2018: Thuộc thửa số 53, tờ bản đồ 19, diện tích 215,3m<sup>2</sup>, loại đất CLN, chủ sử dụng Cao Sỹ Ngời.

- Ông Cao Sỹ Ngời 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 đối với thửa đất đang khiếu nại và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*b) Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất*

Biên bản xác nhận ngày 11/10/2021 về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của ông Cao Sỹ Ngời và bà Nguyễn Thị Phương làm cơ sở cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn của UBND phường Trung Sơn xác định:

- Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông Cao Sỹ Ngời và bà Nguyễn Thị Phương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất của ông Cao Sỹ Thắm có nguồn gốc là đất xây dựng nhà ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

- Hiện trạng thửa đất ông Ngời đang sử dụng không có nhà ở trên đất.

- UBND phường Trung Sơn đề nghị Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Sầm Sơn xem xét, lập phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và Quyết định thu hồi đất cho gia đình ông Cao Sỹ Ngời và bà Nguyễn Thị Phương diện tích 215,3m<sup>2</sup> đất theo hồ sơ trích đo năm 2018 tại thửa 53, tờ bản đồ 19, loại đất CLN.

*c) Việc thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng*

- Ngày 18/02/2022, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 731/QĐ-UBND thu hồi 215,3 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (CLN) của hộ ông Cao Sỹ Ngời và bà Nguyễn Thị Phương, thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ 19, trích đo bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 2018.

- Ngày 18/02/2022, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 732/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường cho hộ ông Cao Sỹ Ngời và bà Nguyễn Thị Phương số tiền 7.074.000 đồng, trong đó: Bồi thường về đất 6.459.000 đồng; Bồi thường về cây cối, hoa màu 615.000 đồng.

*d) Xác minh nội dung liên quan*

- Năm 2000, ông Cao Sỹ Ngời và bà Nguyễn Thị Phương nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất của ông Cao Sỹ Thắm: Theo bản đồ 299, có vị trí tại thửa 754, tờ 01, diện tích 2810m<sup>2</sup>, loại đất LM; theo bản đồ 382 đo vẽ năm 1995, vị trí tại thửa số 14, tờ bản đồ số 08, diện tích 1210m<sup>2</sup>, loại đất ở và vườn. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Cao Sỹ Thắm chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Sau khi nhận chuyển nhượng đến thời điểm thu hồi đất, trên thửa đất ông

Cao Sỹ Ngòi chưa xây dựng nhà ở, hiện trạng đang trồng cây lâu năm. Hiện tại hộ ông Cao Sỹ Ngòi đang có đất ở, nhà ở ổn định tại tổ dân phố Lương Thiện, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

- Về hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Cao Sỹ Ngòi năm 2016: Quá trình rà soát, kiểm tra, xác minh hồ sơ tài liệu liên quan, UBND phường Trung Sơn xác định việc xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất tại biên bản xác minh đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016 là không đúng nên khi thực hiện Dự án Khu đô thị Quảng Trường biển thành phố Sầm Sơn, UBND phường Trung Sơn căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, các hồ sơ, tài liệu, thông tin liên quan và thực tế sử dụng đất tổ chức xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất cho ông Cao Sỹ Ngòi theo quy định, cụ thể: Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông Cao Sỹ Ngòi và bà Nguyễn Thị Phương là nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông Cao Sỹ Thắm, có nguồn gốc là đất xây dựng nhà ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

- Thửa đất số 754, tờ bản đồ 01, diện tích 2810m<sup>2</sup>, Bản đồ 299 được tách và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Ngày 27/11/1993, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Cao Sỹ Thắm, diện tích 700m<sup>2</sup>, loại đất lúa màu xứ đồng Bể ngoài.

+ Ngày 07/3/2005, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Công Hình và bà Đỗ Thị Liễu, diện tích 163,0m<sup>2</sup> đất ODT.

+ Ngày 08/11/2005, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Sỹ Thắm, diện tích 586m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị.

+ Ngày 15/11/2012, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Sỹ Minh và bà Lê Thị Tiên, diện tích 163m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị.

+ Ngày 23/7/2014, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Dũng, bà Lê Thị Hợi, diện tích 256m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở 200m<sup>2</sup>, đất trồng CLN 56m<sup>2</sup>.

+ Ngày 01/7/2016, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Quyển và bà Lê Thị Xuân, diện tích 294m<sup>2</sup>, trong đó: Đất ở 100m<sup>2</sup>, đất trồng CLN 194m<sup>2</sup>.

Như vậy, tổng diện tích đất ở theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại thửa 754, tờ số 1, Bản đồ 299 là 1.212 m<sup>2</sup>.

#### **IV. KẾT LUẬN**

- Thửa đất ông Cao Sỹ Ngòi đang khiếu nại có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông Cao Sỹ Thắm thuộc một phần thửa đất số 754, tờ bản đồ 01, diện tích 2810m<sup>2</sup>, loại đất LM, Bản đồ 299 đo vẽ năm 1984. Ông Cao Sỹ Ngòi 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 đối với thửa đất đang khiếu nại và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất số 754, tờ bản đồ 01, diện tích 2810m<sup>2</sup>, Bản đồ 299 được tách và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất ở là 1.212 m<sup>2</sup>;

hết hạn mức được công nhận đất ở theo quy định tại Điều 5, Quyết định 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2, Điều 1, Quyết định 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh).

- Sau khi nhận chuyển đến thời điểm thu hồi đất, trên thửa đất ông Cao Sỹ Ngòi chưa xây dựng nhà ở, hiện trạng đang trồng cây lâu năm. Hiện tại hộ ông Cao Sỹ Ngòi đang có đất ở, nhà ở ổn định tại tổ dân phố Lương Thiện, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

- Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 3, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc xác định loại đất hộ ông Cao Sỹ Ngòi đang sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, 2, 3, Điều 11 Luật Đất đai 2013 được thực hiện như sau: *“Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng”*.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, việc ông Cao Sỹ Ngòi khiếu nại, đề nghị thu hồi diện tích 215,3m<sup>2</sup> 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.** Việc ông Cao Sỹ Ngòi khiếu nại, đề nghị thu hồi diện tích 215,3m<sup>2</sup> đất của gia đình ông là đất ở là không có cơ sở.

**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Cao Sỹ Ngòi 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, ông Cao Sỹ Ngòi 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**