

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Đàm Sỹ Huyền
Số 01/65 đường Đỗ Đại, phố Vệ Yên 4, phường Quảng Thắng,
thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 và năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại năm 2011;

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 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

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 Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND tỉnh về việc phân cấp xây dựng, thẩm định và ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất cụ thể để giao đất TĐC và giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ủy quyền giải quyết các vụ việc khiếu nại, tố cáo;

Xét Báo cáo số 117/BC-STNMT ngày 03/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đàm Sỹ Huyền ở số 01/65 đường Đỗ Đại, phố Vệ Yên 4, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa và Văn bản số 4547/STNMT-TTr ngày 03/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về thực hiện các quy định của Luật Đất đai năm 2013 trong công tác thu hồi đất, GPMB của UBND thành phố Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Đàm Sỹ Huyền khiếu nại UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi 636,6 m² đất ở của gia đình ông để thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục; bồi thường đất ở cho gia đình ông với đơn giá 2.500.000 đồng/m² là không đúng quy định; ông Huyền đề nghị

được bồi thường với giá 3.600.000 đồng/m² (đơn giá đất ở tại vị trí 2 - bằng 0,8 so với vị trí 1 đường Đỗ Đại).

Khiếu nại của ông Đàm Sỹ Huyền đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa xem xét giải quyết tại Quyết định số 3561/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 với nội dung khiếu nại của ông Huyền là khiếu nại sai; không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Huyền có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

Tại đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh, ngoài nội dung khiếu nại trên, ông Huyền đề nghị cho gia đình ông được mua thêm đất tái định cư cho tương xứng với diện tích đất thu hồi 636,3 m² của gia đình ông. Đây là nội dung mới phát sinh, không có trong Quyết định giải quyết khiếu nại số 3561/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa và đang thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa. Tại buổi làm việc ngày 05/5/2020, Đoàn kiểm tra, xác minh Sở Tài nguyên và Môi trường đã giải thích và đề nghị ông Huyền gửi đơn đến Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa để được xem xét, giải quyết. Ông Huyền đã hiểu và thống nhất chỉ khiếu nại 01 nội dung đề nghị được bồi thường diện tích 636,6m² đất của gia đình ông với giá 3.600.000 đồng/m² (đơn giá đất ở tại vị trí 2 - bằng 0,8 so với vị trí 1 đường Đỗ Đại).

II. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Việc thu hồi đất thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục

Việc thực hiện Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế, phù hợp với quy định tại khoản 1, Điều 38 Luật Đất đai năm 2003, điểm d, khoản 3, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 03/12/2018, UBND thành phố Thanh Hóa đã ban hành Quyết định thu hồi đất số 10345/QĐ-UBND đối với hộ ông Đàm Sỹ Huyền để thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, tổng diện tích thu hồi 636,6 m² đất tại thửa số 831, tờ bản đồ số 11, Bản đồ địa chính phường Quảng Thắng, tỷ lệ 1/1000, đo vẽ năm 2010, bao gồm: đất ở đô thị: 520,0 m², đất trồng cây lâu năm 116,3 m² cùng thửa đất ở.

2. Nguồn gốc đất, hồ sơ địa chính khu đất đang khiếu nại

Theo xác minh của UBND thành phố Thanh Hóa thì đất của hộ ông Huyền đang sử dụng đất ở có tổng diện tích 636,6 m², có nguồn gốc do cha ông để lại. Ông Huyền sinh năm 1948, sinh ra và lớn lên trên mảnh đất này.

Theo Bản đồ địa chính phường Quảng Thắng đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg, phê duyệt năm 1984 (Bản đồ 299), khu đất của hộ ông Đàm Sỹ Huyền thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 2, diện tích 520 m², sổ mục kê tên Đàm Sỹ Huyền, loại đất T.

Theo Bản đồ địa chính phường Quảng Thắng đo đạc theo Chỉ thị 364/TTg, phê duyệt năm 1994, khu đất của hộ ông Huyền thuộc thửa 671, tờ bản đồ số 3, diện tích 605 m², sổ mục kê tên Đàm Sỹ Huyền, loại đất T.

Theo Bản đồ địa chính phường Quảng Thắng duyệt năm 2010, khu đất của hộ ông Đàm Sỹ Huyền thuộc thửa 831, tờ bản đồ số 11, diện tích 636,3m², sổ mục kê tên Đàm Sỹ Huyền - Trịnh Thị Thanh, loại đất ONT.

Hộ ông Đàm Sỹ Huyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/1987, diện tích 520 m².

3. Việc thu hồi đất, bồi thường GPMB đối với hộ ông Đàm Sỹ Huyền

Ngày 03/12/2018, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 10345/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do hộ ông Đàm Sỹ Huyền đang sử dụng tại phố 4, phường Quảng Thắng để tổ chức bồi thường, GPMB thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng (MBQH số 8108/UBND-QLĐT ngày 18/10/2013). Trong đó thu hồi 636,6 m² đất gồm: đất ở đô thị: 520,0 m², đất trồng cây lâu năm 116,3 m² cùng thửa đất ở.

Ngày 17/12/2018, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 10862/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án (phần dự toán bồi thường, hỗ trợ - GPMB) Dự án khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng (được thay thế bằng Quyết định số 5143/QĐ-UBND ngày 12/6/2019); theo đó hộ ông Đàm Sỹ Huyền được bồi thường, hỗ trợ về đất đai và tài sản vật kiến trúc với tổng giá trị 1.991.278.988 đồng, trong đó bồi thường về đất: 1.441.595.250 đồng (đất ở: 520 m² x 2.500.000 đồng = 1.300.000.000 đồng; đất trồng cây lâu năm cùng thửa với đất ở: 116,3 m² x 1.217.500 đồng = 141.595.250 đồng).

Căn cứ Quyết định số 3561/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc giải quyết khiếu nại của hộ ông Đàm Sỹ Huyền thì toàn bộ diện tích đất 636,3 m² hộ ông Huyền đang sử dụng được công nhận là đất ở; căn cứ vào đó, ngày 23/10/2019 UBND thành phố Thanh Hóa đã ban hành Quyết định 9402/QĐ-UBND điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 10345/QĐ-UBND ngày 03/12/2018. Theo đó, thu hồi 636,6 m² đất ở đô thị của hộ ông Huyền tại thửa số 671, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã Quảng Thắng đo vẽ năm 1994. Như vậy, toàn bộ diện tích 636,6 m² đất của gia đình ông được UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi đất để thực hiện Dự án được bồi thường theo đơn giá đất ở 2.500.000 đồng/m².

4. Việc áp đơn giá bồi thường đất ở hộ ông Huyền của UBND thành phố Thanh Hóa

Theo báo cáo của UBND thành phố Thanh Hóa tại buổi làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/3/2020: UBND thành phố Thanh Hóa đã căn cứ Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 24/01/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định hệ số điều chỉnh giá đất (k) = 1 áp dụng cho tất cả loại đất trong bảng giá đất trên địa bàn tỉnh để tính tiền bồi thường GPMB thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục,

phường Quảng Thắng. Khi xem xét để áp dụng giá bồi thường cho từng thửa đất, UBND thành phố Thanh Hóa đã xem xét đến các vấn đề về giá đất nơi đi, nơi đến, giá đất tái định cư, vị trí các thửa đất bị thu hồi để áp giá bồi thường đảm bảo quyền lợi cho người có đất bị thu hồi.

Vị trí khu đất nhà ông Huyền ở số 01 ngõ 65, đường Đỗ Đại, phố Vệ Yên 4, phường Quảng Thắng (trước kia là thuộc ngõ phố 4, phường Quảng Thắng). Do đó, căn cứ Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định Bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh; theo Bảng giá chi tiết giá đất phi nông nghiệp của thành phố Thanh Hóa, tại phường Quảng Thắng: đất ở tại ngõ phố 3 và phố 4: Từ lối rẽ đường phố đến các đường xương cá được áp giá 2.500.000 đồng/m²; UBND thành phố Thanh Hóa đã áp giá bồi thường đất ở đối với hộ ông Huyền là 2.500.000 đồng/m².

5. Xem xét các quy định của pháp luật đất đai về tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Việc tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai 2013; Khoản 2, Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Theo đó, thẩm quyền quy định, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể là UBND tỉnh. Năm 2018, UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành các Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất và ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể, làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, cụ thể:

- Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 24/01/2018 quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, theo đó tại điểm 1.2, Khoản 1 Điều 1 quy định: *“Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể trong trường hợp tính tiền đền bù giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất theo điểm b, Khoản 2, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ... không thuộc phạm vi điều chỉnh của hệ số điều chỉnh giá đất tại Quyết định này và được xác định cho từng dự án cụ thể khi có phát sinh”*.

- Quyết định số 497/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 về việc ủy quyền phê duyệt giá đất cụ thể, làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Theo đó: UBND tỉnh ủy quyền cho UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện việc phê duyệt giá đất cụ thể, làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với dự án giá đất quy định tại Bảng giá đất trong khu vực thu hồi đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường tại thời điểm thu hồi đất (hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1).

Theo các quy định nêu trên: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1 (k=1) được quy định tại Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 24/01/2018 không áp dụng đối với trường hợp tính tiền đền bù giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất. Để tính tiền bồi thường GPMB thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng thì

UBND thành phố Thanh Hóa phải có trách nhiệm khảo sát, xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất và lập hồ sơ xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 16, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 497/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND tỉnh.

Như vậy, việc UBND thành phố Thanh Hóa không lập hồ sơ xác định giá đất cụ thể và ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường GPMB để thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng mà áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất là $(k) = 1$ tại Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 24/01/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng là không đúng quy định của pháp luật tại Khoản 3, Khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

Việc UBND thành phố Thanh Hóa áp giá bồi thường đất ở đối với hộ ông Đàm Sỹ Huyền là 2.500.000 đồng/m² theo giá đất ở tại ngõ phố 3 và phố 4: Từ lối rẽ đường phố đến các đường xương cá quy định tại Bảng giá chi tiết giá đất phi nông nghiệp của thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Thắng và việc ông Huyền đề nghị được bồi thường với giá 3.600.000 đồng/m² (đơn giá đất ở tại vị trí 2 - bằng 0,8 so với vị trí 1 đường Đỗ Đại) đều không đúng quy định của pháp luật do chưa căn cứ vào giá đất cụ thể.

III. KẾT LUẬN

Khiếu nại của ông Đàm Sỹ Huyền đề nghị được bồi thường đất với giá 3.600.000 đồng/m² (đơn giá đất ở tại vị trí 2 - bằng 0,8 so với vị trí 1 đường Đỗ Đại) 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 Đàm Sỹ Huyền khiếu nại và đề nghị được bồi thường đất ở với giá 3.600.000 đồng/m² (đơn giá đất ở tại vị trí 2 - bằng 0,8 so với vị trí 1 đường Đỗ Đại) là không có cơ sở.

Điều 2. Giao UBND thành phố Thanh Hóa thực hiện việc xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật đất đai và Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND tỉnh để tính tiền bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất của hộ ông Đàm Sỹ Huyền thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng. Thực hiện việc chi trả tiền đất bồi thường giải phóng mặt bằng cho gia đình ông Đàm Sỹ Huyền sau khi có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường GPMB theo quy định.

Yêu cầu UBND thành phố Thanh Hóa nghiêm túc thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày theo quy định tại điểm a, Khoản 3, Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Đàm Sỹ Huyền 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 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Quảng Thắng, ông Đàm Sỹ Huyền và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ (B/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (B/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Quyền