

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Cao Đồng
khu phố Trung Kỳ, 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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 843/BC-TTTH ngày 12/4/2024 về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Lê Cao Đồng ở khu phố Trung Kỳ, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lê Cao Đồng khiếu nại: Thực hiện Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn, UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² đất của ông sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 (gồm: 60m² đất ở và 378,5m² đất trồng cây lâu năm) là không đúng quy định.

Ông Lê Cao Đồng khiếu nại các nội dung cụ thể sau:

- **Nội dung khiếu nại thứ nhất:** Hủy bỏ quyết định thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² đất của ông sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 và thực hiện bồi thường đất, tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu theo giá thỏa thuận với gia đình ông.

- **Nội dung khiếu nại thứ hai:** Được thu hồi, bồi thường diện tích 378,5m² tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 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 Lê Cao Đồng đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết tại Quyết định số 205/QĐ-UBND ngày 12/01/2024, với nội dung: Ông Lê Cao Đồng khiếu nại không có cơ sở. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Lê Cao Đồng tiếp tục 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 Lê Cao Đồng:

Khu đất ông Đồng đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, diện tích nguyên thửa 1.303m^2 , gồm: 200m^2 đất ở và 1.103m^2 đất vườn, sổ mục kê ghi chủ sử dụng Lê Cao Đồng; có nguồn gốc của UBND xã Quảng Tường cho Công an vũ trang mượn. Đến đầu năm 1980, Công an vũ trang chuyển đi và trả lại đất cho địa phương; ông Đồng được UBND xã Quảng Tường giao đất ở tại thời điểm đầu năm 1980 (không có giấy tờ liên quan đến việc UBND xã Quảng Tường giao đất). Năm 1986, UBND xã Quảng Tường có thu của gia đình ông Đồng số tiền 800.000 đồng, lý do thu tiền đất ở; hiện nay, ông Đồng không còn lưu giữ phiếu thu tiền và hàng năm gia đình ông đều đóng thuế đất phi nông nghiệp.

Năm 1981, gia đình ông Đồng làm nhà tranh để ở, năm 1987 làm thêm 01 nhà bằng, năm 1995 làm trang trại để sản xuất nước mắm, trong đó có một nhà sàn, năm 2007 xây dựng trường mầm non tư thục và 01 ngôi nhà cấp 4A; ông Đồng cho rằng việc xây dựng các công trình được sự đồng ý của chính quyền địa phương.

Năm 2011, UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE102879 cho ông Lê Cao Đồng và bà Lê Thị Cải (vợ ông Đồng), diện tích 1.403m^2 tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 8 (gồm: 200m^2 đất ở, 1.203m^2 đất trồng cây lâu năm khác. Theo ông Đồng, UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất trồng cây lâu năm khác 1.203m^2 là không đúng. Lý do: Hồ sơ đo đạc năm 2010 đã thể hiện thửa đất của gia đình là đất ở.

Năm 2012, ông Lê Cao Đồng cho tặng một phần diện tích đất cho hai người con trai, gồm:

- Cho con trai Lê Cao Giáp diện tích $535,5\text{m}^2$ đất, gồm: 70m^2 đất ở, $465,5\text{m}^2$ đất CLN và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 612767 ngày 09/02/2012 tại thửa 35b, tờ bản đồ số 08.

- Cho con trai Lê Văn Duẩn diện tích 446m^2 đất, gồm: 70m^2 đất ở, 376m^2 đất CLN và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH612768 ngày 09/02/2012 tại thửa 35a, tờ bản đồ số 08.

- Diện tích còn lại ông Đồng đang sử dụng là 438,5m², gồm: 60m² đất ở, 378,5m² đất CLN, đang thuộc phạm vi thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn.

Thửa đất sử dụng ổn định, không tranh chấp, xung quanh có xây dựng tường rào bao quanh.

2. Nội dung khiếu nại thứ nhất: Hủy bỏ quyết định thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² đất của ông sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 và thực hiện bồi thường đất, tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu theo giá thỏa thuận với gia đình ông.

- Ngày 04/4/2019, Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa ban hành Nghị quyết số 160/NQ-HĐND về việc chấp thuận bổ sung Danh mục dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích đất lúa trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2019; theo đó, tại Điều 1 Nghị quyết nêu rõ: *“Thu hồi 612,433ha đất để thực hiện 06 công trình, dự án Khu dân cư, xen cư tại các đô thị, trong đó điều chỉnh tên dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái SunGroup tại Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh thành Khu đô thị sinh thái, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn và điều chỉnh diện tích thu hồi từ 260ha lên 521,59ha”*.

- Ngày 16/6/2020, Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa ban hành Nghị quyết số 279/NQ-HĐND về việc chấp thuận bổ sung danh mục các công trình, dự án phải thu hồi, chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, đợt 1 năm 2020; theo đó, tại Điều 5 Nghị quyết đã điều chỉnh Dự án Khu đô thị sinh thái, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn tại Nghị quyết số 160/NQ-HĐND ngày 04/4/2019 thành 03 dự án: (1) Dự án Khu đô thị Quảng Trường biển Sầm Sơn; (2) Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã, thành phố Sầm Sơn; (3) Dự án Khu đô thị Sinh thái, nghỉ dưỡng sông Đơ.

- Ngày 16/11/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 430/TLBĐ phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn tại phường Trung Sơn, trong đó có diện tích đất của gia đình ông Đồng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19.

- Ngày 25/5/2020, UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 1856/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất thành phố Sầm Sơn năm 2020.

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013. *“Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.*

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng”.

Như vậy, Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn là dự án được Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013; theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 430/TLBĐ ngày 16/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt đề phục vụ công tác thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn, tại phường Trung Sơn có phần diện tích đất của ông Lê Cao Đồng đang khiếu nại tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19. Do đó, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành quyết định thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² đất của ông sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 là đảm bảo theo quy định.

Việc ông Lê Cao Đồng khiếu nại hủy bỏ quyết định thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² đất của ông sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 và thực hiện bồi thường đất, tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu theo giá thỏa thuận với gia đình ông là không có cơ sở.

3. Nội dung khiếu nại thứ hai: Được thu hồi, bồi thường diện tích 378,5m² tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 là đất ở.

3.1. Hồ sơ địa chính, giấy tờ có liên quan đến khu đất đang khiếu nại

a) Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

- Theo bản đồ địa chính xã Quảng Tường (nay là phường Trung Sơn) đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg, năm 1985: Khu đất ông Đồng đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 747, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 24.504m², Sổ mục kê ghi loại đất T (đất thổ cư), chủ sử dụng Công an vũ trang.

- Theo bản đồ địa chính phường Trung Sơn, đo vẽ năm 1995: Khu đất ông Đồng đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 08, diện tích nguyên thửa 1.303m², gồm: 200m² đất ở và 1.103m² đất vườn, sổ mục kê ghi chủ sử dụng Lê Cao Đồng.

- Theo bản đồ địa chính phường Trung Sơn, đo vẽ năm 2010: Khu đất ông Đồng đang khiếu nại thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 19, diện tích 437,8m², gồm: 200m² đất ODT và 237,5m² đất CLN, đăng ký sử dụng ông Lê Cao Đồng.

b) Các giấy tờ có liên quan đến thửa đất đang khiếu nại

- Trích lục bản đồ do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 16/11/2018: Diện tích đất ông Đồng đang khiếu nại thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19, diện tích 438,5m², loại đất ODT, đăng ký sử dụng ông Lê Cao Đồng.

- Ngày 30/08/2011, ông Lê Cao Đồng và vợ là bà Lê Thị Cải được UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 102879 tại thửa 35, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.403m² (gồm: 200m² đất ở, 1.203m² đất CLN),

nguồn gốc: Công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Năm 2012, ông Lê Cao Đồng và bà Lê Thị Cải làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho 02 người con là ông Lê Cao Giáp và ông Lê Văn Duẩn:

+ Ông Lê Cao Giáp được UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 612767 tại thửa 35b, tờ bản đồ số 08, diện tích 535,5m² đất (trong đó: 70m² đất ở, 465,5m² đất CLN).

+ Ông Lê Văn Duẩn được UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 612768 tại thửa 35a, tờ bản đồ số 08, diện tích 446m² (trong đó: 70m² đất ở, 376m² đất CLN).

3.2. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với thửa đất

- UBND phường Trung Sơn xác định: Khu đất ông Lê Cao Đồng đang sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19, diện tích 438,5m² đất, trong đó: 60,0m² đất ở, 378,5m² đất CLN, được hộ ông Lê Cao Đồng sử dụng đất có nhà ở từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, sử dụng ổn định liên tục vào mục đích đất ở cho đến thời điểm thu hồi đất, không có tranh chấp. Hội đồng xác định nguồn gốc đất của phường đề nghị Hội đồng giải phóng mặt bằng, UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² đất, trong đó: 60,0m² đất ở, 378,5m² đất CLN.

- Ngày 09/11/2023, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 3903/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Lê Cao Đồng và bà Lê Thị Cải đang sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19, diện tích 438,5m² (gồm: 60,0m² đất ở, 378,5m² đất CLN); cùng ngày, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 3904/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho ông Lê Cao Đồng và bà Lê Thị Cải, tổng số tiền được bồi thường, hỗ trợ là 3.044.213.000 đồng (gồm: Bồi thường về đất 637.755.000 đồng; bồi thường về tài sản, vật kiến trúc 489.314.000 đồng; cây cối, hoa màu 6.536.000 đồng; hỗ trợ 1.910.608.000 đồng).

3.3. Nhận xét

- Thửa đất ông Lê Cao Đồng đang khiếu nại không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Ông Lê Cao Đồng, bà Lê Thị Cải sử dụng đất ổn định vào mục đích để ở từ sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 (gồm: 200m² đất ở, 1.203m² đất CLN), nguồn gốc: Công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; ông Lê Cao Đồng cho tặng 02 người con 140m² đất ở. Diện tích đất ở còn lại là 60m².

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2013 về căn cứ xác định loại đất: *"1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm*

2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

Như vậy, thửa đất ông Lê Cao Đồng đang khiếu nại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011; theo đó, diện tích đất ở được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² (gồm: 60m² đất ở và 378,5m² đất CLN) tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 là đảm bảo đúng theo quy định.

Ông Lê Cao Đồng khiếu nại, đề nghị được thu hồi, bồi thường diện tích 378,5m² là đất ở là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Ông Lê Cao Đồng khiếu nại hủy bỏ quyết định thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² đất của ông sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 và thực hiện bồi thường đất, tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu theo giá thỏa thuận với gia đình ông; được thu hồi, bồi thường diện tích 378,5m² tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 là 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 Lê Cao Đồng khiếu nại hủy bỏ quyết định thu hồi, bồi thường diện tích 438,5m² đất của ông sử dụng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 và thực hiện bồi thường đất, tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu theo giá thỏa thuận với gia đình ông; được thu hồi, bồi thường diện tích 378,5m² tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 là đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Cao Đồng 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 Lê Cao Đồng 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