

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

Số: /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Hữu
Số nhà 206 Nam Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa

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 630/BC-TTTH ngày 19/3/2024 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Lê Văn Hữu ở số nhà 206 Nam Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lê Văn Hữu khiếu nại: Đất của gia đình ông sử dụng tại số 206 Nam Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hoá. Năm 2022, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi 328m² đất thực hiện dự án Xử lý ngập úng khu Phú Thọ 3, bồi thường 328m² đất nông nghiệp khác thừa với thửa đất có nhà ở là không đúng. Ông Hữu yêu cầu bồi thường 328m² là đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở khi thu hồi đất thực hiện dự án.

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

Khiếu nại của ông Lê Văn Hữu đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa xem xét, giải quyết tại Quyết định 1098/QĐ-UBND ngày 29/01/2024. Không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Lê Văn Hữu khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI, LÀM VIỆC VỚI NGƯỜI KHIẾU NẠI

Ông Lê Văn Hữu báo cáo, cụ thể:

(1) Đất của gia đình ông Lê Văn Hữu đang sử dụng tại số 206 Nam Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa có nguồn gốc nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của hộ ông Đào Duy Đức từ năm 1979 (ông Đức đã chết); đất của ông Đức đã được sử dụng để ở từ năm 1945 (ông Hữu không cung cấp được hồ sơ, tài liệu nào để chứng minh việc sử dụng đất từ năm 1945).

(2) Quá trình sử dụng, ông Lê Văn Hữu cho tặng chị gái là bà Lê Thị Thanh 498m² đất (bà Thanh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/9/1994 tại thửa 461, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính năm 1987) và một phần đất để làm đường đi. Năm 1994, ông Hữu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 646m² (gồm 200m² đất ở; 446m² đất vườn). Năm 2018, ông Hữu đề nghị và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.057m² (gồm: 646m² đất ở; 411m² đất trồng cây lâu năm); sau đó, ông Hữu cho tặng con trai là ông Lê Văn Quyết diện tích 261m² (gồm: 150m² đất ở; 111 m² đất trồng cây lâu năm) theo Hợp đồng tặng cho số 1304/01/2018, ngày 06/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Lại Văn Thanh; phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại của hộ ông Lê Văn Hữu là 796m² (gồm: 496m² đất ở; 300m² đất trồng cây lâu năm) và khoảng 400m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

IV. KẾT QUẢ XÁC MINH

Hộ ông Lê Văn Hữu đang sử dụng tổng diện tích đất 1.451,7m², trong đó có diện tích 328,0m² đất trồng cây hàng năm khiếu nại đề nghị được bồi thường là diện tích đất cùng thửa với thửa đất ở. Xác minh làm việc với UBND thành phố Thanh Hóa, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa và UBND phường An Hưng, hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đang sử dụng, thể hiện:

1. Hồ sơ địa chính đối với diện tích đất khiếu nại 328m²

Tổng diện tích hộ Lê Văn Hữu đang sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 394,7m², trong đó có 328m² đất đang khiếu nại, Hồ sơ địa chính thể hiện, như sau:

- Hồ sơ địa chính năm 1987, tại tờ bản đồ số 04, thuộc một phần thửa đất số 459, diện tích nguyên thửa 592m², loại đất Hg, Sổ mục kê ghi chủ sử dụng là HTX.

- Hồ sơ địa chính năm 2002 (chỉnh lý), tại tờ bản đồ số 05, thuộc một phần thửa đất số 444, diện tích nguyên thửa 592m², loại đất Hg, Sổ mục kê ghi chủ sử dụng là UB.

- Hồ sơ địa chính năm 2008, tại tờ bản đồ số 15, thuộc một phần thửa đất số 354, diện tích nguyên thửa 1.477m², loại đất ODT, Sổ mục kê ghi chủ sử dụng Lê Văn Hữu.

2. Hồ sơ địa chính đối với tổng diện tích đất đang sử dụng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.1. Hồ sơ địa chính đối với tổng diện tích đang sử dụng 1.451,7m²

- Hồ sơ địa chính năm 1987, tại tờ bản đồ số 04, gồm 03 thửa đất: Thửa số 457a, diện tích 190m², loại đất 2L, Sổ mục kê ghi HTX; thửa số 458, diện tích 646m², loại đất T, Sổ mục kê ghi chủ sử dụng Lê Văn Hữu; một phần thửa số 459, diện tích nguyên thửa 592m², loại đất Hg, Sổ mục kê ghi chủ sử dụng HTX.

- Hồ sơ địa chính năm 2002 (chỉnh lý), tại tờ bản đồ số 05, gồm 03 thửa đất: thửa số 432, diện tích 250m², loại đất T, Sổ mục kê ghi chủ sử dụng Lê Văn Quyết (con trai ông Hữu); thửa số 433, diện tích 646m², loại đất T, Sổ mục kê ghi chủ sử dụng Lê Văn Hữu; một phần thửa số 444, diện tích nguyên thửa 592m², loại đất Hg, sổ mục kê ghi chủ sử dụng UB.

- Hồ sơ địa chính năm 2008, tại tờ bản đồ số 15, thuộc thửa số 354, diện tích 1.477m², loại đất ODT, Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng ông Lê Văn Hữu (được đo vẽ theo hiện trạng sử dụng đất, đã gộp 03 thửa đất được hình thành theo hồ sơ địa chính đo vẽ năm 1987 và chỉnh lý năm 2002).

- Mảnh đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính số 80/ĐĐCL-2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa lập ngày 26/5/2020, xác định: Hộ ông Lê Văn Hữu đang sử dụng tổng diện tích là 1.451,7m², thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 15.

2.2. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu ngày 02/9/1994: Số D0891936, diện tích 646m² (gồm: 200m² đất ở và 446m² đất vườn) tại thửa số 458, tờ số 04, hồ sơ địa chính năm 1987 (phần đất này không bị ảnh hưởng Dự án xử lý ngập úng phố Phú Thọ 3); chủ sử dụng Lê Văn Hữu.

- Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018: Căn cứ đơn đề nghị của hộ ông Lê Văn Hữu về việc cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ngày 31/01/2018, UBND thành phố Thanh Hóa cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Hữu số CK191486, diện tích là 1.057m² (gồm: 646m² đất ở và 411m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa 354, tờ số 15, bản đồ phê duyệt năm 2008.

2.3. Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất

(1) Theo Biên bản xác định nguồn gốc và thời gian sử dụng đất do Hội đồng tư vấn đất đai phường An Hưng lập ngày 09/10/2020, thể hiện:

- Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất:

+ Phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2018: Diện tích 1.057m² (gồm: 646m² đất ở và 411m² đất vườn) đã tặng cho 01 phần đất cho ông Lê Văn

Quyết, còn lại 796m² (496m² đất ở và 300m² đất vườn), thuộc thửa 354, tờ số 15; thời điểm sử dụng đất trước ngày 18/12/1980.

+ Phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận: Nguồn gốc tự khai hoang để sử dụng trồng cây lâu năm, trước ngày 15/10/1993, ranh giới rõ ràng, có tường rào bao xung quanh, hiện trạng sử dụng ổn định, không tranh chấp.

- Diện tích bị ảnh hưởng dự án 276,5m² và phần diện tích nằm ngoài quy hoạch, không còn khả năng sử dụng do ảnh hưởng hành lang an toàn đường sắt Bắc Nam 51,5m², gia đình có đơn đề nghị thu hồi.

Căn cứ hồ sơ địa chính và các hồ sơ có liên quan, Hội đồng tư vấn đất đai phường An Hưng xác định phần diện tích ảnh hưởng Dự án thuộc phần lưu không với đường sắt Bắc - Nam, thuộc thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và TĐC của Dự án thu hồi và bồi thường cho hộ ông Lê Văn Hữu là **328m² đất trồng cây lâu năm cùng thửa với đất ở**.

(2) Theo Biên bản thẩm định ngày 08/04/2021 của Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Thanh Hoá, Ban Quản lý dự án ĐTXD số 01 và UBND phường An Hưng để xác định diện tích, loại đất được bồi thường đối với các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường An Hưng bị ảnh hưởng bởi dự án; trong đó hộ ông Lê Văn Hữu đề nghị thu hồi, bồi thường **328m² đất cây hàng năm khác thửa với đất ở**.

2.4. Hiện trạng sử dụng đất

Diện tích hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Lê Văn Hữu đang quản lý sử dụng được kiểm tra, đo đạc xác định là 1.451,7m², gồm 02 phần:

(1) Phần diện tích 328m² đất bị thu hồi thực hiện dự án Xử lý ngập úng phố Phú Thọ 3, thuộc phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tách biệt với phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phía Nam giáp hành lang đường sắt. Trên diện tích 328m² đất bị thu hồi (gồm diện tích bị ảnh hưởng dự án 276,5m² và phần diện tích không ảnh hưởng bởi dự án 51,5m², gia đình có đơn đề nghị thu hồi) không có công trình xây dựng, hiện trạng đang trồng các loại cây lâu năm và cây ngắn ngày.

(2) Phần diện tích còn lại, ông Lê Văn Hữu đang sử dụng là 1.123,7m², bao gồm:

- Diện tích 1.057m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018, hộ ông Lê Văn Hữu và hộ ông Lê Văn Quyết (con trai ông Hữu) đã sử dụng xây dựng nhà ở ổn định, có tường rào bao quanh (phần đất này không bị ảnh hưởng bởi dự án).

- Diện tích đất còn lại 66,7m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm tiếp giáp với phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất này không ảnh hưởng bởi dự án, hộ ông Lê Văn Hữu không đề nghị thu hồi).

2.5. Hồ sơ thu hồi, bồi thường đất thực hiện dự án

- Ngày 16/9/2022, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hoá ban hành Quyết định số 9064/QĐ-UBND về việc thu hồi 328m² đất trồng cây hàng năm, tại thửa 354, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính phê duyệt năm 2008 của hộ ông Lê Văn Hữu đang sử dụng đất tại phố Nam Sơn, phường An Hưng để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án.

- Ngày 19/9/2022, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 9100/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và TĐC đối với 05 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phố Nam Sơn, phường An Hưng thực hiện dự án. Trong đó, hộ ông Lê Văn Hữu được phê duyệt bồi thường, hỗ trợ với tổng giá trị 76.498.000 đồng (gồm: đất trồng cây hàng năm khác thửa đất ở 21.320.000 đồng; tài sản, vật kiến trúc 3.142.000 đồng; cây cối hoa màu 20.056.000 đồng; hỗ trợ 31.980.000 đồng).

V. KẾT LUẬN

Khu đất hộ ông Lê Văn Hữu đang sử dụng tại phố Nam Sơn, phường An Hưng được đo đạc thực tế theo hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thu hồi đất thực hiện dự án Xử lý ngập úng phố Phú Thọ 3, phường An Hưng là 1.451,7m², gồm 02 phần, cụ thể:

- Phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1994, UBND huyện Đông Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Hữu diện tích 1.057m², gồm diện tích 646m² (gồm 200m² đất ở và 446m² đất vườn) đất (T) thổ cư tại thửa 458, tờ số 04, bản đồ phê duyệt năm 1987 và diện tích 411m² đất trồng cây lâu năm. Năm 2018, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được công nhận lại với diện tích 1.057m² (gồm: 646m² đất ở và 411m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa 354, tờ số 15, bản đồ phê duyệt năm 2008; việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.057m² được cấp theo hiện trạng và đơn đề nghị ông Lê Văn Hữu đang sử dụng có tường xây bao, ranh giới rõ ràng. Loại đất, diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo hồ sơ địa chính được lập qua các thời kỳ.

Căn cứ để xác định loại đất quy định tại Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2013: *“Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây: 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”*; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Đông Sơn cấp năm 1994, thửa đất ở của hộ ông Lê Văn Hữu là thửa 458, tờ số 04, bản đồ phê duyệt năm 1987, có diện tích 646m² (gồm 200m² đất ở và 446m² đất vườn), toàn bộ diện tích thửa đất hộ ông Lê Văn Hữu đang sử dụng không bị ảnh hưởng bởi dự án.

- Phần diện tích 328m² đất bị thu hồi thực hiện dự án, theo hồ sơ địa chính năm 1987 và hồ sơ địa chính năm 2002 là loại đất Hg (hoang bằng) do HTX và UBND xã quản lý; hộ ông Lê Văn Hữu tự khai hoang để sản xuất nông

nghiệp, không cùng thửa với thửa đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, ông Lê Văn Hữu không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có công trình xây dựng trên đất thu hồi, hiện trạng đang trồng các loại cây lâu năm và cây ngắn ngày.

Đôi chiếu với quy định tại Khoản 1, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc xác định loại đất đang sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, 2, 3, Điều 11, Luật Đất đai năm 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”*.

Như vậy, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi, bồi thường 328m² là đất trồng cây hàng năm khác thửa đất ở là đúng quy định, đúng hiện trạng sử dụng đất. Ông Lê Văn Hữu khiếu nại được thu hồi, bồi thường 328m² là đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở khi thu hồi đất thực hiện dự án 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 Văn Hữu khiếu nại được thu hồi, bồi thường 328m² là đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án xử lý ngập úng khu Phú Thọ 3, phường An Hưng là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Văn Hữu 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 Thanh Hóa; Chủ tịch UBND phường An Hưng; ông Lê Văn Hữu 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;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Đức Giang