

## QUYẾT ĐỊNH

Giải quyết khiếu nại của ông Lương Văn Đỗ  
Khu phố Hồng Thắng, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 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;

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 110/BC-TTTH ngày 24/01/2018 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh khiếu nại của ông Lương Văn Đỗ ở khu phố Hồng Thắng, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, nội dung:

#### I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lương Văn Đỗ khiếu nại với 02 nội dung:

- Diện tích đất gia đình ông thực tế sử dụng là 1.316,6m<sup>2</sup> đất ở ổn định, không tranh chấp, lấn chiếm nhưng UBND thành phố Sầm Sơn chỉ bồi thường cho gia đình ông 1.235m<sup>2</sup> đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích còn lại 81,6m<sup>2</sup> chỉ được bồi thường theo giá đất liền kề là không đúng.

- UBND thành phố Sầm Sơn áp giá bồi thường về đất cho gia đình ông không đúng quy định.

Khiếu nại của ông Lương Văn Đỗ đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết tại Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 24/11/2017. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Lương Văn Đỗ tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

#### II. KẾT QUẢ XÁC MINH

##### 1. Về diện tích đất

a) Trình bày của ông Lương Văn Đỗ

- Khu đất của ông Lương Văn Đổ bị thu hồi thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC giai đoạn 2 có diện tích 1.316,6 m<sup>2</sup> có nguồn gốc là đất ở; gia đình ông sinh sống và làm nhà trên khu đất này từ năm 1979 đến nay, không tranh chấp, lấn chiếm. Các thửa đất của các hộ xung quanh thửa đất của ông đều là đất thổ cư.

Năm 1979, ông Đổ trồng cây lau làm bờ rào xung quanh khu đất. Năm 1989, gia đình ông phá bờ lau xây tường rào bằng gạch côm xung quanh khu đất. Khi Nhà nước tiến hành đo đạc qua các thời kỳ đều tiến hành đo đạc tại các mốc trong khuôn viên diện tích ông đang sử dụng.

Năm 2006, ông Đổ được UBND thị xã Sầm Sơn (nay là UBND thành phố Sầm Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 416072 ngày 06/4/2006, số vào sổ H00806.QĐ:225/QĐ-UB, diện tích 1.235m<sup>2</sup> loại đất ở nông thôn.

Năm 2016, thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn giai đoạn 2, UBND thị xã Sầm Sơn chỉ bồi thường cho gia đình ông diện tích đất ở bằng 1.235m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích còn lại 81,6m<sup>2</sup> chỉ được bồi thường là diện tích đất liền kề. Ông Đổ cho rằng diện tích 81,6m<sup>2</sup> đất này phải được bồi thường bằng đất ở.

#### *b) Hồ sơ địa chính và các hồ sơ khác có liên quan*

- Hồ sơ địa chính 299, đo vẽ năm 1984, thể hiện: Thửa 363, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.085m<sup>2</sup>, loại đất T, chủ sử dụng Lương Văn Đổ. Tại sổ mục kê diện tích thể hiện là 1.185m<sup>2</sup>.

- Hồ sơ địa chính 382, đo vẽ năm 1995, thể hiện: Thửa 335, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.320m<sup>2</sup>, loại đất T, chủ sử dụng Lương Văn Đổ. Tại sổ mục kê diện tích thể hiện là 1.320m<sup>2</sup>.

- Hồ sơ trích đo địa chính năm 2010, thể hiện: Thửa 69, tờ bản đồ 30, diện tích 1.313,2m<sup>2</sup>, loại đất ONT, chủ sử dụng Lương Văn Đổ.

- Hồ sơ trích đo địa chính năm 2015, thể hiện: Thửa 43, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.316,6m<sup>2</sup>, loại đất ONT, chủ sử dụng Lương Văn Đổ.

- Năm 2006, ông Lương Văn Đổ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 416072, tại thửa 335, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.235m<sup>2</sup>, loại đất ONT.

- Đối với các thửa đất liền kề hộ ông Lương Văn Đổ: Hồ sơ đo đạc địa chính qua các thời kỳ đều thể hiện các hộ tiếp giáp với ông Đổ đều là đất thổ cư lâu năm.

#### *c) Làm việc với UBND phường Quảng Cư và Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Sầm Sơn*

Các đơn vị cho rằng, việc tham mưu cho UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 416072, ngày 06/4/2006, diện tích 1.235m<sup>2</sup> cho hộ ông Lương Văn Đổ là căn cứ vào hồ sơ địa chính 382, đo vẽ

năm 1995 và đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lường Văn Đổ (ông Đổ kê khai, đề nghị  $1.235\text{m}^2$ ); tại thời điểm kiểm tra thực tế hiện trạng sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đổ, do có nhiều bờ bụi, cây cối nên số liệu đo đạc không chính xác.

Như vậy, việc UBND thị xã Sầm Sơn (trước đây) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đổ tại thửa 335, tờ bản đồ số 29, diện tích  $1.235\text{m}^2$  loại đất ONT, không đúng với thông tin ghi trên hồ sơ địa chính 382, đo vẽ năm 1995 (thửa 335, tờ bản đồ số 29, diện tích  $1.320\text{m}^2$ , loại đất T, chủ sử dụng Lường Văn Đổ; sổ mục kê diện tích thể hiện là  $1.320\text{m}^2$ ); không phù hợp với diện tích thực tế khu đất của hộ ông Đổ sử dụng là  $1.316,6\text{m}^2$ ; UBND thị xã Sầm Sơn chỉ căn cứ diện tích ghi trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đổ, diện tích  $1.235\text{m}^2$  là không chính xác. Diện tích khu đất gia đình ông Đổ đang sử dụng là  $1.316,6\text{m}^2$ , phù hợp với diện tích trong hồ sơ 382 là  $1.320\text{m}^2$ ; ranh giới khu đất rõ ràng, không lấn chiếm, không có tranh chấp với các hộ xung quanh; gia đình ông Đổ sử dụng vào mục đích làm nhà ở từ năm 1979 đến nay.

## 2. Về đơn giá bồi thường

Căn cứ vào xác minh nguồn gốc đất của xã Quảng Cư, thẩm định của Phòng Tài nguyên và Môi trường, ngày 06/01/2016, UBND thị xã Sầm Sơn ban hành Quyết định số 77/QĐ-UBND thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Quảng Cư và Quyết định số 78/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn giai đoạn 2 (phê duyệt đợt 12), trong đó hộ ông Đổ có diện tích  $1.316,6\text{m}^2$  (diện tích đất ở là  $1.235\text{m}^2$ , diện tích đất cây lâu năm là  $81,6\text{m}^2$ ). Việc áp giá của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng thị xã Sầm Sơn, cụ thể như sau:

+ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 06/01/2016 của UBND thị xã Sầm Sơn về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn giai đoạn 2: Hộ ông Đổ được áp giá theo giá đất cụ thể hệ số  $K=1$ , vị trí 3 đường Thanh Niên cũ,  $1.200.000\text{đ}/\text{m}^2$  đối với  $290\text{m}^2$  đất ở;  $15.000\text{đ}/\text{m}^2$  đối với  $81,6\text{m}^2$  đất nông nghiệp (LNK).

+ Quyết định 225/QĐ-UBND ngày 26/01/2016 của UBND thị xã Sầm Sơn về phê duyệt bổ sung kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn giai đoạn 2: Hộ ông Lường Văn Đổ được áp giá theo giá đất cụ thể hệ số  $K=1$ , vị trí 3 đường Thanh Niên cũ, được điều chỉnh tăng  $1.500.000\text{đ}/\text{m}^2$  đối với  $1.316,6\text{m}^2$  (tăng thêm  $300.000\text{đ}/\text{m}^2$ ).

+ Quyết định số 757/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 của UBND thị xã Sầm Sơn phê duyệt bổ sung kinh phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn giai đoạn 2 dựa trên cơ sở Văn bản 2274/UBND-CN ngày 15/3/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về cơ chế hỗ trợ

khác khi Nhà nước thu hồi thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC: Hộ ông Đỗ được áp giá bồi thường đối với diện tích 1.136 m<sup>2</sup> đất ở là 1.500.000đ/m<sup>2</sup>, hỗ trợ khác giá đất ở 900.000đ/m<sup>2</sup> (trương ứng với 2.400.000đ/m<sup>2</sup> đất ở); diện tích 81,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp được bồi thường 25.000đ/m<sup>2</sup> và hỗ trợ về đất vườn, ao 587.500đ/m<sup>2</sup>.

+ Quyết định số 1791/QĐ-UBND ngày 12/6/2017 của UBND thành phố Sầm Sơn hủy bỏ kinh phí hỗ trợ khác của hộ ông Lương Văn Đỗ dựa trên Văn bản 2975/UBND-KTTC ngày 22/3/2017 của UBND tỉnh điều chỉnh hỗ trợ khác thực hiện Dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC giai đoạn 2 (hủy cơ chế hỗ trợ của Văn bản 2274/UBND-CN tương ứng với giá trị 1.138.734.000 đồng).

+ Quyết định số 1808/QĐ-UBND ngày 14/6/2017 của UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt kinh phí bồi thường hỗ trợ bổ sung cho hộ ông Lương Văn Đỗ dựa trên cơ sở Văn bản 852/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, phục vụ công tác giải phóng mặt bằng Dự án Khu du lịch sinh thái FLC. Theo đó, giá đất ở được áp dụng đối với gia đình ông Đỗ là 2.817.000đ/m<sup>2</sup>.

Việc UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng đối với hộ ông Lương Văn Đỗ như trên là đúng quy định.

### III. KẾT LUẬN

- UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 416072 ngày 06/4/2006 cho hộ ông Lương Văn Đỗ, diện tích 1.235m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn là không đúng, không phù hợp với diện tích ghi trong bản đồ địa chính 382, đo vẽ năm 1995 và hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Đỗ. Căn cứ Khoản 2, Điều 12, Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định là không thay đổi, không tranh chấp với những người sử dụng liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo thực tế”*. Phần diện tích 81,6m<sup>2</sup> tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lương Văn Đỗ phải được bồi thường bằng giá đất ở. Khiếu nại của ông Lương Văn Đỗ là có cơ sở.

- Ông Lương Văn Đỗ khiếu nại UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt, áp giá bồi thường giải phóng mặt bằng cho gia đình ông sai quy định 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 Lương Văn Đỗ khiếu nại đòi bồi thường 81,6m<sup>2</sup> (phần diện tích tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo đơn giá đất ở là có cơ sở. Yêu cầu Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn điều chỉnh dự toán bồi thường đối với 81,6m<sup>2</sup> đất ở của hộ ông Lương Văn Đỗ theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Lương Văn Đỗ khiếu nại UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt, áp giá bồi thường giải phóng mặt bằng cho gia đình ông sai quy định là không có cơ sở.

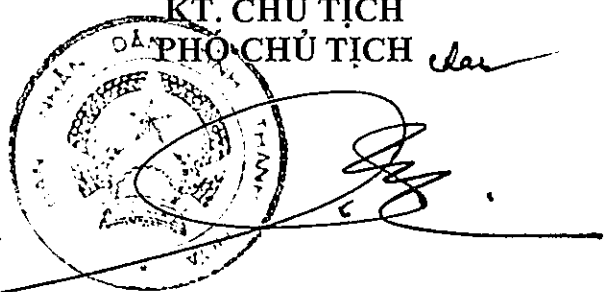
**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lương Văn Đỗ không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại này thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, Chủ tịch UBND phường Quảng Cư, ông Lương Văn Đỗ 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 (B/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (B/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (B/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (B/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ban Dân vận Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Quyền