

**ỦY 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 2020

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Ngân  
(được bà Mai Thị Hạnh ủy quyền), số nhà 06/72, Tạnh Xá 2,  
phường Đông Vệ, 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 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 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;*

*Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 143/BC-STNMT ngày 01/9/2020 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Nguyễn Thị Ngân (được bà Mai Thị Hạnh ủy quyền) ở số nhà 06/72, Tạnh Xá 2, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa.*

### **I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

Năm 2017, thực hiện Dự án khu dân cư phường Đông Vệ, hộ gia đình bà Mai Thị Hạnh bị thu hồi 147,2m<sup>2</sup> đất, trong tổng diện tích đất đang sử dụng là 197m<sup>2</sup>, được bồi thường 125,2m<sup>2</sup> đất ở, 22m<sup>2</sup> đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở. Bà Mai Thị Hạnh không đồng ý, khiếu nại được bồi thường 22m<sup>2</sup> là đất ở.

Khiếu nại của bà Mai Thị Hạnh được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa xem xét, giải quyết tại Quyết định số 6683/QĐ-UBND ngày 30/7/2019, trong đó có nội dung: Việc UBND thành phố Thanh Hóa bồi thường 22m<sup>2</sup> đất sử dụng sau năm 1993 như đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở là đúng quy định.

Không đồng ý kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Nguyễn Thị Ngân (được bà Mai Thị Hạnh ủy quyền) có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

## II. KẾT QUẢ XÁC MINH

### 1. Hồ sơ quản lý đất đai và nguồn gốc quá trình sử dụng đất bà Hạnh

#### a) Hồ sơ quản lý đất đai

- Hồ sơ 299 năm 1985, đất bà Ngân đang khiếu nại có vị trí thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.559m<sup>2</sup>, loại ruộng đất LM (lúa màu); Sổ mục kê ghi diện tích thửa số 75, xứ đồng Đồng Hà, diện tích 8.558m<sup>2</sup>, loại ruộng đất LM (lúa màu), chủ sử dụng ghi Đội (8+9).

- Hồ sơ địa chính năm 1994, đất bà Ngân đang khiếu nại có vị trí thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 06, diện tích 175m<sup>2</sup>, loại đất T; sổ mục kê ghi chủ sử dụng ông Nguyễn Hữu Dự. Theo đó, phía trước giáp đường đi, phía sau giáp bờ (*ký hiệu tại bản đồ không thể hiện rõ là bờ ruộng hay bờ mương*), rộng khoảng 0,5m; Hai bên giáp thửa đất số 135, diện tích 248m<sup>2</sup> và thửa đất số 137, diện tích 235m<sup>2</sup>, đất thổ cư của 02 hộ dân khác;

- Hồ sơ địa chính năm 2011, đất thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 66, diện tích 197m<sup>2</sup>, loại đất ODT; sổ mục kê ghi chủ sử dụng bà Mai Thị Hạnh (vợ ông Dự). Theo đó, phía trước giáp đường đi (Ngõ 72, đường Quảng Xá), phía sau giáp thửa đất số 87, diện tích 95,9m<sup>2</sup>, đất bằng chưa sử dụng, ghi UBND phường; Hai bên giáp: Thửa đất số 89, diện tích 295,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 95, diện tích 262,1m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị của 02 hộ khác;

Ngày 19/9/2011, hộ bà Hạnh được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 486813, diện tích 120m<sup>2</sup>, là đất ở tại đô thị.

Để thực hiện Dự án khu dân cư phường Đông Vệ, ngày 10/11/2017 UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 11054/QĐ-UBND về việc thu hồi đất thổ cư của hộ bà Hạnh để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng; Diện tích thu hồi 147,2m<sup>2</sup> đất (tại khu vực phía sau thửa đất); Diện tích còn lại 49,8m<sup>2</sup> đất (tại khu vực phía trước thửa đất), Nhà nước chưa thu hồi, hiện gia đình bà Hạnh đã xây nhà ở.

#### b) Nguồn gốc và quá trình sử dụng

Bà Ngân trình bày tại Biên bản ngày 06/3/2020: Đất của bố mẹ bà Ngân được Hợp tác xã Đông Vệ, thị xã Thanh Hóa cấp năm 1987 để làm nhà ở: Bên trái giáp hộ ông Hồng; Bên phải giáp hộ ông Thành; phía trước giáp khoảng lưu không, được tạo thành bởi bãi chôn cất các mộ mả trước đây; phía sau giáp khu ruộng bỏ hoang, không canh tác được. Giữa đất ở của bố mẹ bà Ngân và khu đất ruộng phía sau được ngăn cách bởi bức tường gạch xây từ năm 1987. Hiện tại ngay cạnh tường phía sau vẫn còn 01 giếng khơi (cũ), không đề năm làm giếng. Từ khi được giao đất, gia đình sử dụng đúng chỉ giới, đúng diện tích khi được Nhà nước giao đất, ổn định không tranh chấp. Vì vậy, khi Nhà nước tính 22m<sup>2</sup> đất nông nghiệp không liền thửa cho gia đình, để áp giá bồi thường là không đủ căn cứ.

Theo các Biên bản hội nghị ngày 10/10/2017 và ngày 09/4/2019 của Hội đồng tư vấn đất đai phường Đông Vệ về xác định nguồn gốc sử dụng đất của các hộ gia đình đang sử dụng đất bị ảnh hưởng bởi Dự án Khu dân cư phường Đông Vệ, trong đó có hộ bà Hạnh thì đất có nguồn gốc do Hợp tác xã cấp năm 1987. Hiện nay, gia đình bà Hạnh đang sử dụng ổn định, không tranh chấp. Đất bị ảnh hưởng bởi dự án là 147,2m<sup>2</sup>. Diện tích nguyên thửa kiểm tra thực tế của hộ bà Hạnh là 197m<sup>2</sup>, diện tích đất thực tế nhiều hơn so với Giấy chứng nhận là 77m<sup>2</sup>, được xác định là do việc gia đình lấn chiếm đất nông nghiệp liền kề, trong đó 55 m<sup>2</sup> đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 và 22m<sup>2</sup> đất sử dụng sau ngày 15/10/1993, trước ngày 01/7/2004. Qua xem xét hồ sơ và nguồn gốc sử dụng đất của hộ bà Hạnh, Hội đồng tư vấn đất đai phường Đông Vệ thống nhất đề nghị Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án nêu trên lập phương án và xác định loại đất bồi thường cho bà Hạnh. Mặt khác, tại buổi làm việc ngày 10/3/2020 của Đoàn kiểm tra, xác minh, UBND phường Đông Vệ vẫn khẳng định hiện tại không có văn bản nào về giao đất ở năm 1987, mà giao đất theo Mặt bằng tổng thể khu dân cư xã Đông Vệ, thị xã Thanh Hóa do Ủy ban xây dựng Cơ bản lập năm 1986. Mặt bằng này không được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đất hộ bà Hạnh tăng là do có yếu tố lấn chiếm đất bờ mương ở phía sau, do UBND phường quản lý. Bờ mương có kích thước thể hiện tại Bản đồ địa chính năm 1994.

## **2. Hiện trạng thửa đất**

Vị trí thửa đất: Phía trước (phía Tây Nam) giáp ngõ 72; phía sau (phía Đông Bắc) giáp với mương tiêu nước; phía Đông Nam và phía Tây Bắc giáp với đất 02 hộ.

Theo hồ sơ kiểm kê - giải phóng mặt bằng ngày 30/11/2016 thì toàn bộ thửa đất của hộ gia đình đã được xây dựng các công trình nhà ở và sân.

Hiện trạng phần diện tích đất phía sau giáp với mương tiêu nước, đang còn dấu vết móng tường rào xây bằng gạch do hộ bà Hạnh xây những năm trước đây, tiếp giáp với tường là 01 giếng khơi cũ. Mặt khác, bờ phía sau đất hộ bà Hạnh rộng khoảng 0,5m, dài khoảng 7,5m, nên diện tích đất hộ bà Hạnh tăng 22m<sup>2</sup> là không đủ cơ sở.

Hiện trạng con đường phía trước hộ bà Hạnh là không tương đồng với con đường được thể hiện tại hồ sơ địa chính đo vẽ năm 1994, tức đã có sự điều chỉnh về con đường, nhưng cơ bản phù hợp với con đường được thể hiện tại hồ sơ địa chính đo vẽ năm 2011. Về hình thể 3 phía (Tây Bắc, Đông Bắc, Đông Nam) thửa đất của hộ bà Hạnh tại Bản đồ địa chính năm 1994, Bản đồ địa chính năm 2011 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2015 phục vụ công tác thu hồi đất là tương đồng và ổn định.

Như vậy, diện tích đất còn lại 49,8m<sup>2</sup> sau khi Nhà nước thu hồi để thực hiện Dự án khu dân cư, hiện hộ bà Hạnh đang xây nhà để ở, có 22m<sup>2</sup> là đất có nguồn gốc lấn đường giao thông và đất ao tại thửa đất số 132 (năm liền kề),

do Hợp tác xã quản lý, thời điểm sau khi lập Bản đồ địa chính phường Đông Vệ năm 1994.

Phần diện tích đất phía trước sau khi thu hồi, còn lại là 49,8m<sup>2</sup>, vào một phần đất trước đó đã xây nhà và một phần sân, hiện gia đình bà Hạnh đã xây nhà.

### III. KẾT LUẬN

- Hộ bà Mai Thị Hạnh sử dụng diện tích 175m<sup>2</sup> đất ở có nguồn gốc Hợp tác xã cấp năm 1987, nhưng không xuất trình được hồ sơ giấy tờ giao đất, cấp đất và không xuất trình được chứng từ mua bán đất.

- Khi Nhà nước thu hồi 147,2m<sup>2</sup> đất (phía sau) thuộc diện tích 175m<sup>2</sup> đất ở của hộ bà Hạnh để thực hiện Dự án khu dân cư phường Đông Vệ, thì hộ bà Mai Thị Hạnh phải được bồi thường toàn bộ 147,2m<sup>2</sup> là đất ở.

- Diện tích 22m<sup>2</sup> đất (phía trước), không thuộc diện tích 175m<sup>2</sup> đất ở, nhưng nằm trong diện tích 197m<sup>2</sup> đất, có nguồn gốc là đất giao thông và đất ao, đã được hộ gia đình bà Hạnh sử dụng trong những năm qua làm nhà để ở và sân để sinh hoạt, là do hộ đã lấn từ những năm trước đây, nhưng UBND phường Đông Vệ không có văn bản ngăn chặn, xử lý.

- Việc bà Nguyễn Thị Ngân khiếu nại được bồi thường 22m<sup>2</sup> đất ở (tại khu vực phía sau) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án khu dân cư phường Đông Vệ là có cơ sở.

- Khi UBND thành phố Thanh Hóa xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 49,8m<sup>2</sup> đất còn lại cho hộ bà Hạnh thì thực hiện theo quy định tại Khoản 20, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan; Yêu cầu hộ bà Mai Thị Hạnh phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành đối với 22m<sup>2</sup> đất đã lấn và đã xây lại nhà để ở.

Từ kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và các căn cứ pháp luật nêu trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Việc bà Nguyễn Thị Ngân (được bà Mai Thị Hạnh ủy quyền) khiếu nại được bồi thường 22m<sup>2</sup> đất ở (tại khu vực phía sau) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án khu dân cư phường Đông Vệ là có cơ sở.

Giao UBND thành phố Thanh Hóa lập hồ sơ bồi thường bổ sung cho hộ bà Mai Thị Hạnh đối với diện tích 22m<sup>2</sup> đất ở (phía sau) theo quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Nguyễn Thị Ngân, bà Mai Thị Hạnh 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 Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Đông Vệ, bà Nguyễn Thị Ngân, bà Mai Thị Hạnh 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);
- 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;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Đức Quyền**