

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trịnh Thị Yến ở số nhà 06/101
Trịnh Khả, Tạnh Xá 2, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY 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 tháng 11 năm 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 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2397/BC-TTTH ngày 05/11/2021 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Trịnh Thị Yến ở số nhà 06/101 Trịnh Khả, Tạnh Xá 2, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Trịnh Thị Yến khiếu nại: Thực hiện Dự án Đường giao thông từ ngã ba Voi, thành phố Thanh Hóa đi thị xã Sầm Sơn, năm 2019 gia đình bà được UBND thành phố Thanh Hóa giao lô đất số 14 khu Tái định cư 1, MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014, phường Đông Vệ nhưng áp giá thu tiền sử dụng đất 10.000.000đ/m² là không đúng; bà Yến khiếu nại, đề nghị áp giá, thu tiền sử dụng đất đối với gia đình bà là 4.500.000đ/m² theo giá đất tái định cư tại MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014.

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

Khiếu nại của bà Trịnh Thị Yến đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết tại Quyết định số 6278/QĐ-UBND ngày 23/7/2021, với nội dung: Bà Trịnh Thị Yến khiếu nại không có cơ sở. Không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Trịnh Thị Yến tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Diễn biến vụ việc

Thửa đất tại số nhà 01/20 Lương Hữu Khánh, phường Đông Vệ có diện tích 74,4m² thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 13, Bản đồ địa chính phường Đông Vệ đo vẽ năm 1994 theo Chỉ thị 364 đăng ký tên ông Nguyễn Văn Ứng. Nguồn gốc sử dụng đất được xác định là tài sản chung của ông Trịnh Quốc Ứng và bà Trịnh Thị Minh (anh trai, chị gái bà Trịnh Thị Yến) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Cảnh theo Giấy bán nhà viết tay ngày 24/12/1991. Ông Trịnh Quốc Ứng chết năm 1999 không để lại di chúc.

Bản di chúc viết tay ngày 25/3/2000 của ông Trịnh Quốc Thái (là bố đẻ bà Trịnh Thị Yến, đã chết ngày 10/8/2000) thừa kế khu nhà, đất tại số 01/20 Lương Hữu Khánh có nguồn gốc mua lại của ông Cảnh cho con trai trưởng là Trịnh Quốc Tuấn quản lý, sử dụng.

Năm 2011, UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi thửa đất tại số nhà 01/20 Lương Hữu Khánh, phường Đông Vệ, diện tích thực tế là 74,4m², diện tích bị thu hồi 74,4m² để thực hiện Dự án Xây dựng công trình đường giao thông từ Ngã ba Voi đi thị xã Sầm Sơn. Do bà Yến đang sinh sống, có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 01/20 Lương Hữu Khánh, phường Đông Vệ nên hồ sơ kiểm kê, bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư đều đứng tên bà Trịnh Thị Yến.

Bà Trịnh Thị Yến đã được giao 02 lô đất tái định cư số 890, 891 tại MBQH số 530/UBND-QLĐT theo Quyết định số 5927/QĐ-UBND ngày 29/10/2012 của UBND thành phố Thanh Hóa.

Đến năm 2013, anh chị em trong gia đình bà Yến xuất trình Bản di chúc ngày 25/3/2000 của ông Trịnh Quốc Thái và Giấy bán nhà viết tay ngày 24/12/1991 của ông Trần Văn Cảnh cho ông Trịnh Quốc Ứng, bà Trịnh Thị Minh.

Ngày 28/5/2013, UBND phường Đông Vệ tiến hành hòa giải việc tranh chấp giữa ông Trịnh Quốc Tuấn và bà Trịnh Thị Yến. Theo biên bản hòa giải, bà Yến có ý kiến: Thống nhất việc điều chỉnh quyết định giao đất tái định cư lại cho anh trai bà là ông Trịnh Quốc Tuấn theo hồ sơ thừa kế và đề nghị Nhà nước xem xét cho mua một suất tái định cư để ở vì bà chưa có nơi ở nào khác.

Ngày 20/01/2015, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 535/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 5927/QĐ-UBND ngày 29/10/2012 về việc giao đất ở tái định cư cho hộ bà Trịnh Thị Yến, trú tại 01/20

Lương Hữu Khánh, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình Đường giao thông từ ngã ba Voi đi thị xã Sầm Sơn.

Như vậy:

Tại thời điểm thu hồi đất bà Trịnh Thị Yên đang sinh sống, có hộ khẩu tại thửa đất bị thu hồi, nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất. Đến năm 2016, bà Trịnh Thị Yên có đơn xin mua đất tái định cư có xác nhận của UBND phường Đông Vệ, bà Trịnh Thị Yên đủ điều kiện được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4, Điều 6, 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: *“Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”*.

2. Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với hộ bà Trịnh Thị Yên

- Ngày 15/11/2016, bà Trịnh Thị Yên có đơn xin mua đất tái định cư, có xác nhận của UBND phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa.

- Ngày 10/7/2019, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 6056/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Trịnh Thị Yên, trú tại phường Đông Vệ bị ảnh hưởng bởi Dự án Đường giao thông từ ngã ba Voi, thành phố Thanh Hóa đi thị xã Sầm Sơn: Lô đất số 14, MBQH số 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 thuộc phường Đông Vệ, diện tích 90m²; Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Về giá đất để tính thu tiền sử dụng đất

3.1. Giá thu tiền sử dụng đất theo đề nghị của bà Trịnh Thị Yên

Bà Trịnh Thị Yên đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa áp giá, thu tiền sử dụng đất đối với gia đình bà là 4.500.000đ/m² theo giá đất tái định cư tại MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014.

Kiểm tra cho thấy tại thời điểm thu hồi đất bà Trịnh Thị Yên đang sinh sống, có hộ khẩu tại thửa đất bị thu hồi, nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất. Đến năm 2016, bà Trịnh Thị Yên có đơn xin mua đất tái định cư có xác nhận của UBND phường Đông Vệ, bà Trịnh Thị Yên đủ điều kiện được giao đất có thu tiền sử dụng đất; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, theo quy định tại Khoản 4, Điều 6, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Do đó, việc bà Trịnh Thị Yên đề nghị áp giá, thu tiền sử dụng đất đối với gia đình bà là 4.500.000đ/m² theo giá đất tái định cư tại MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 là không có cơ sở.

3.2. Xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất của UBND thành phố Thanh Hóa

UBND thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh ủy quyền phê duyệt giá đất ở tái định cư, nhà ở tái định cư và giá đất ở tăng thêm thuộc quỹ đất dôi dư trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố theo Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 của UBND tỉnh.

- Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố Thanh Hóa sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất thu tiền sử dụng đất. Căn cứ so sánh để xác định giá đối với lô đất số 14 khu Tái định cư 1, MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 là 03 hợp đồng chuyển nhượng thành công trên thị trường ở MBQH 530 (Lô 981 MBQH 530/UBND-QLĐT, diện tích 68m²; Lô 1042 MBQH 530/UBND-QLĐT, diện tích: 63,2m²; Lô 626 MBQH 530/UBND-QLĐT, diện tích 80m²). Cụ thể:

+ Khảo sát tại lô 981 MBQH 530/UBND-QLĐT phường Đông Vệ: Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 270.000.000 đồng; phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát (không ghi ngày tháng năm, người được điều tra không ký tên), ghi giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng (10.000.000đ/m²).

+ Khảo sát tại lô 1042 MBQH 530/UBND-QLĐT phường Đông Vệ: Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 315.000.000 đồng; phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát (không ghi ngày tháng năm, người được điều tra không ký tên), ghi giá chuyển nhượng là 663.600.000 đồng (10.500.000 đ/m²).

+ Khảo sát tại lô 626 MBQH 530/UBND-QLĐT phường Đông Vệ: Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 150.000.000 đồng; phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát (không ghi ngày tháng năm, người được điều tra không ký tên), ghi giá chuyển nhượng là 880.000.000 đồng (11.000.000đ/m²).

- Ngày 28/7/2017, Phòng Tài chính - Kế hoạch có Tờ trình số 518/TTr-TCKH đề nghị phê duyệt giá lô đất số 14 khu Tái định cư 1 là 10.000.000đồng/m².

- Ngày 14/8/2019, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 7325/QĐ-UBND phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất ở tại lô 14 khu Tái định cư 1, MBQH số 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014, phường Đông Vệ để hộ bà Trịnh Thị Yến trú tại số nhà 01/20 Lương Hữu Khánh, phường Đông Vệ nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước, với mức giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 10.000.000đ/m².

Kiểm tra cho thấy:

- Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố Thanh Hóa điều tra, khảo sát, xây dựng giá đất không đảm theo quy định tại Điểm c, Điểm d, Khoản 1, Điều 3, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

“c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;
- Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;
- Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp.

Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá... ”.

- Mặt khác, cũng không sử dụng kết quả điều tra, khảo sát, xây dựng giá đất, mà sử dụng giá bán đất các lô có vị trí mặt đường CSEDP giá 11.000.000 đồng/m² theo Quyết định số 1861/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp Ngân sách Nhà nước thực hiện Dự án Khu dân cư đường CSEDP tại phường Đông Vệ và phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (không tương đồng với lô đất cần định giá); không có căn cứ để xác định giá giao dịch thị trường thực tế các thửa đất khác tại MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 dao động từ 10.000.000 - 12.000.000đ/m², để xác định giá thu tiền sử dụng đất đối với lô đất số 14 khu Tái định cư 1 là 10.000.000đ/m² là không có cơ sở.

Như vậy, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 7325/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 về phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất ở tại lô 14 khu Tái định cư 1, MBQH số 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014, phường Đông Vệ để hộ bà Trịnh Thị Yến trú tại số nhà 01/20 Lương Hữu Khánh, phường Đông Vệ nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước với mức giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 10.000.000đ/m² là không đủ cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

- Bà Trịnh Thị Yến không đủ điều kiện được bồi thường về đất, đủ điều kiện được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4, Điều 6, 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.

- Bà Trịnh Thị Yến khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa áp giá, thu tiền sử dụng đất đối với gia đình bà là 4.500.000đ/m² theo giá đất tái định cư tại MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 là không có cơ sở.

- Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố Thanh Hóa điều tra, khảo sát, xây dựng giá đất không đảm bảo quy định; không sử dụng kết quả điều tra, khảo sát, xây dựng giá đất mà sử dụng giá bán đất các lô có vị trí mặt đường CSEDP giá 11.000.000 đồng/m² theo Quyết định số 1861/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của UBND tỉnh (không tương đồng với lô đất cần định giá); không có căn cứ để xác định giá giao dịch thị trường thực tế các thửa đất khác tại MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 dao động từ 10.000.000 - 12.000.000đ/m² là không đúng theo quy định tại Điểm c, Điểm d, Khoản 1, Điều 3, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, việc UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất ở tại lô 14 khu Tái định cư 1, MBQH số 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 để hộ bà Trịnh Thị Yến nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước với mức giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 10.000.000đ/m² là không đủ cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Trịnh Thị Yến khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa áp giá, thu tiền sử dụng đất đối với gia đình bà là 4.500.000đ/m² theo giá đất tái định cư tại MBQH 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 là không có cơ sở.

Điều 2. Yêu cầu UBND thành phố Thanh Hóa tiến hành xác định lại giá đất ở để phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất ở tại lô 14 khu Tái định cư 1, MBQH số 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa theo đúng quy định để hộ bà Trịnh Thị Yến nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Trịnh Thị Yến 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 Đông Vệ, bà Trịnh Thị Yến 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&HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang