

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Đỗ Thị Nam  
(người được bà Lê Thị Kén ủy quyền), phố Ba Tân,  
phường Đông Hương, 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; 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 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 Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 về việc đình chính Khoản 1, Điều 7 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014; Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014;

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 18/BC-STNMT ngày 22/02/2023 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Đỗ Thị Nam (người được bà Lê Thị Kén ủy quyền) ở phố Ba Tân, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

### I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Tại Biên bản đối thoại ngày 02/02/2023, bà Đỗ Thị Nam, sinh năm 1974 (con của bà Lê Thị Kén, sinh năm 1936) khiếu nại, đề nghị được công nhận diện tích đất ở là 1.000m<sup>2</sup>, trên cơ sở đó gia đình bà đề nghị được bồi thường 710,7m<sup>2</sup> là đất ở, trong tổng diện tích 778,7m<sup>2</sup> đã bị thu hồi để thực hiện dự án.

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

Tại phần Kết luận của Quyết định giải quyết khiếu nại số 14027/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa đã nêu: *“Đất của hộ bà Lê Thị Kén đang sử dụng tại phố Ba Tân, phường Đông Hương có nguồn gốc là đất thổ cư, sử dụng để ở trước năm 1980, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm hộ bà Kén sử dụng để ở từ trước năm 1980, Đông Hương đang là xã”*.

Tại Điều 1, Quyết định giải quyết khiếu nại có nội dung: *“Việc hộ bà Lê Thị Kén khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích bị thu hồi 778,7m<sup>2</sup> là đất ở là không có cơ sở”*.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc chỉ công nhận 600m<sup>2</sup> đất ở cho gia đình bà, bà Đỗ Thị Nam (người được bà Lê Thị Kén ủy quyền) có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

## III. KẾT QUẢ XÁC MINH

### 1. Kết quả làm việc với bà Đỗ Thị Nam (người được bà Lê Thị Kén ủy quyền)

Đất của hộ bà Kén có diện tích 1.068m<sup>2</sup> (số liệu theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa thực hiện), thửa đất sử dụng vào mục đích đất ở trước năm 1980, sử dụng ổn định, không tranh chấp; năm 2019, Nhà nước đã thu hồi 778,7m<sup>2</sup> để thực hiện Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (MBQH 217/XD-UB ngày 03/12/2002), diện tích còn lại là 289,3m<sup>2</sup>; theo đó, hộ bà Kén được bồi thường, hỗ trợ 310,7m<sup>2</sup> đất ở, 402m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở, 66m<sup>2</sup> đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở; bà Kén không đồng ý, khiếu nại đề nghị được bồi thường 710,7m<sup>2</sup> là đất ở (1.000m<sup>2</sup> diện tích đang đề nghị được công nhận là đất ở - 289,3m<sup>2</sup> là diện tích còn lại được UBND thành phố xác định là đất ở).

Đoàn xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường đã làm việc, đối thoại với bà Nam (ghi nhận tại Biên bản ngày 02/02/2023), tại buổi đối thoại bà Nam chỉ khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại số 14027/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa với một nội dung: Không đồng ý với việc áp dụng hạn mức giao đất ở là 120m<sup>2</sup> và cho rằng thửa đất của hộ bà Kén được hình thành trước năm 1980, thời điểm Đông Hương đang là xã thuộc huyện Đông Sơn, nên được áp dụng hạn mức giao đất ở là 200m<sup>2</sup>.

Như vậy, nội dung khiếu nại của bà Nam là đề nghị được áp dụng hạn mức giao đất ở 200m<sup>2</sup> để nhân với 5 lần trong việc xác định diện tích đất ở để bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Kén.

## **2. Nguồn gốc sử dụng thửa đất của hộ bà Lê Thị Kén**

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 14027/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa cho bà Lê Thị Kén đã kết luận: Đất của hộ bà Lê Thị Kén đang sử dụng ở phố Ba Tân, phường Đông Hương có nguồn gốc là đất thổ cư, sử dụng để ở trước năm 1980, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm hộ bà Kén sử dụng đất để ở từ trước năm 1980, Đông Hương đang là xã.

## **3. Hồ sơ thu hồi đất, bồi thường cho hộ bà Lê Thị Kén**

Theo số liệu Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thanh Hóa thực hiện, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa thì tổng diện tích thửa đất hộ bà Kén là 1.068m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích thu hồi 778,7m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 289,3m<sup>2</sup>.

Theo Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc điều chỉnh Quyết định số 7827/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 về việc thu hồi đất của hộ bà Lê Thị Kén thì diện tích thu hồi đất hộ bà Kén là 778,7m<sup>2</sup> và đủ điều kiện được bồi thường, cụ thể: Đất ở 310,7m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở 402m<sup>2</sup>; đất nông nghiệp không cùng với thửa đất ở 66m<sup>2</sup>.

Theo Quyết định số 2570/QĐ-UBND ngày 30/3/2020; Quyết định số 9079/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 và Quyết định số 13790/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt phương án dự toán bồi thường, hỗ trợ, phê duyệt Phương án bố trí đất ở tái định cư thì hộ bà Kén đã nhận đủ tiền bồi thường, hỗ trợ và đất tái định cư đối với diện tích, loại đất được UBND thành phố Thanh Hóa xác định.

Còn lại phần đất diện tích 289,3m<sup>2</sup> chưa thu hồi, điều chỉnh để lại thực hiện giai đoạn 2 của hộ bà Lê Thị Kén, qua kiểm tra hiện trạng sử dụng gia đình đã xây dựng nhà ở và các công trình khác để phục vụ mục đích ở thì được xác định là đất ở trong tổng diện tích đất ở được nhà nước công nhận.

## **4. Quá trình giải quyết của UBND thành phố Thanh Hóa đối với đơn kiến nghị của bà Kén**

Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa có Thông báo kết luận hội nghị số 466/TB-UBND ngày 03/10/2019; theo đó, ngày 16/12/2019 Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND phường Đông Hương, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 1 đã tổ chức Hội nghị và kết luận:

- Phần đất diện tích 289,3m<sup>2</sup> điều chỉnh để lại thực hiện giai đoạn 2 của hộ bà Lê Thị Kén, qua kiểm tra hiện trạng sử dụng gia đình đã xây dựng nhà ở và các công trình khác để phục vụ mục đích ở thì được xác định là đất ở trong tổng diện tích đất ở được nhà nước công nhận;

- Phần diện tích thu hồi  $778,7m^2$ , đủ điều kiện được bồi thường, cụ thể: Đất ở  $310,7m^2$ ; đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở  $402m^2$ ; đất nông nghiệp không cùng với thửa đất ở  $66m^2$ .

Tại Công văn số 6331/UBND-BDA ngày 24/10/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Đỗ Thị Nam có nội dung: Hộ bà Lê Thị Kén không có các giấy tờ liên quan đối với thửa đất bị thu hồi, diện tích đất ở được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mặt khác, hạn mức đất ở của hộ bà Lê Thị Kén được áp dụng là  $120m^2$ . Vì vậy diện tích đất ở của hộ bà Lê Thị Kén được công nhận là  $5 \times 120m^2 = 600m^2$ . Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa quyết định thu hồi đất của hộ bà Lê Thị Kén, cụ thể: Tổng diện tích thu hồi  $778,7m^2$ , trong đó: Đất ở  $310,7m^2$ ; đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở  $402m^2$ ; đất nông nghiệp không cùng với thửa đất ở  $66m^2$  là đúng theo các quy định của Luật Đất đai năm 2013.

### **5. Kết quả làm việc với UBND phường Đông Hương**

- Về lịch sử hình thành phường Đông Hương: Trước ngày 21/8/1971 xã Đông Hương thuộc huyện Đông Sơn. Sau ngày 21/8/1971 xã Đông Hương được sáp nhập về thị xã Thanh Hóa. Ngày 19/8/2013, phường Đông Hương được thành lập theo Nghị quyết số 99/NQ-CP của Chính phủ.

- Trước thời điểm thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (MBQH 217/XD-UB ngày 03/12/2002) thì thửa đất hộ bà Lê Thị Kén trong ngõ nhỏ. Theo quy hoạch được duyệt tại MBQH 217/XD-UB ngày 03/12/2002 thì phần đất còn lại của hộ bà Kén ( $289,3m^2$ ) tiếp giáp với đường rộng khoảng 20,5m; đến năm 2022, tuyến đường này đã hoàn thành.

### **6. Hiện trạng khu đất**

- Phần diện tích thu hồi ( $778,7m^2$ ): Phần lớn diện tích đã thực hiện làm đường giao thông, còn một phần diện tích thuộc vỉa hè hiện đang còn công trình nhà chưa tháo dỡ hết để bàn giao mặt bằng cho dự án;

- Phần diện tích còn lại không thu hồi ( $289,3m^2$ ) có công trình nhà ở, các công trình phụ trợ, sân vườn; hiện nay bà Hà con dâu bà Kén đang quản lý sử dụng.

### **7. Xem xét nội dung khiếu nại**

UBND thành phố Thanh Hóa áp dụng hạn mức đối với hộ bà Kén là  $120m^2$ , bà khiếu nại không đồng ý với hạn mức  $120m^2$  và cho rằng thửa đất của gia đình được hình thành trước năm 1980, thời điểm đang là xã Đông Hương, huyện Đông Sơn nên hạn mức áp dụng là  $200m^2$ .

Thửa đất của hộ bà Kén theo Kết luận tại Quyết định số 14027/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa được xác định có nguồn gốc là đất thổ cư, sử dụng làm nhà ở trước 1980, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Quyết định này, diện tích đất ở của hộ bà Lê Thị Kén được công nhận là  $600m^2$  ( $120m^2 \times 5$  lần hạn mức giao đất ở tại địa phương).

Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 7, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh quy định: “*Đối với những hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn ao mà đất đó được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thị trấn, phường) thì áp dụng hạn mức địa bàn nông thôn theo quy định tại Điều 4 của Quy định*”;

Năm 2015, nội dung Khoản 1, Điều 7 này được đính chính tại Điều 1, Quyết định số 2072/2015/QĐUBND ngày 08/6/2015 của UBND tỉnh: Đính chính lại là: “*1. Đối với những hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn ao mà đất đó được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thị trấn, phường) thì áp dụng hạn mức địa bàn nông thôn theo quy định tại Điều 5 của Quy định*”;

Đến năm 2017, Điều 5 đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh: Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau: “*Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao... b) Trường hợp đã sử dụng ổn định từ trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế đang sử dụng, nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 3 hoặc khoản 1 Điều 4 của quy định*”.

Khoản 1 Điều 4 quy định: “*1. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân.*

*a. Đối với địa bàn xã thuộc thành phố, thị xã: tối đa 120m<sup>2</sup>/hộ;*

*b. Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện.*

*- Tối đa 150m<sup>2</sup>/hộ đối với các vị trí ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt;*

*- Tối đa 200m<sup>2</sup>/hộ đối với các vị trí còn lại”.*

Căn cứ kết quả xác minh, việc xác định diện tích đất ở đối với hộ bà Kén thuộc trường hợp quy định tại Tiết b, Điểm 2, Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh; nội dung Tiết b, điểm 2, Khoản 2, Điều 1 của Quyết định quy định diện tích đất ở được xác định... theo quy định tại Điều 3 (đất ở tại đô thị) hoặc Điều 4 (đất ở tại nông thôn).

Do thửa đất hộ bà Kén có nguồn gốc đã sử dụng từ trước năm 1980, được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thời điểm đang là xã Đông Hương) nên căn cứ các quy định tại: Điều 5; Khoản 1, Điều 7, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 và Điều 1, Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của UBND tỉnh, diện tích đất ở hộ bà Kén được xác định theo địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện, quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 4, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐUBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh: “*Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện. - Tối đa 150m<sup>2</sup>/hộ đối với các vị trí ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt; - Tối đa 200m<sup>2</sup>/hộ đối với các vị trí còn lại*”.

Đối chiếu với các quy định nêu trên của UBND tỉnh, hạn mức đất ở của hộ bà Kén được xác định là  $1.000\text{m}^2$  ( $5 \times 200\text{m}^2/\text{hộ} = 1000\text{m}^2/\text{hộ}$ ), vì vị trí thửa đất không thuộc ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt.

Như vậy, diện tích đất ở của hộ bà Kén được xác định là  $1000\text{m}^2$ ; theo đó hộ bà Kén được bồi thường  $710,7\text{m}^2$  là đất ở, trong tổng số diện tích đất bị thu hồi  $778,7\text{m}^2$ .

#### IV. KẾT LUẬN

Diện tích đất ở của hộ bà Lê Thị Kén được xác định là  $1.000\text{m}^2$ , phần diện tích đất còn lại sau khi thu hồi  $289,3\text{m}^2$  gia đình bà Kén đang quản lý, sử dụng làm nhà ở; theo đó, hộ bà Kén được bồi thường  $710,7\text{m}^2$  là đất ở trong tổng số diện tích đất bị thu hồi ( $1.000\text{m}^2 - 289,3\text{m}^2$ ); bà Đỗ Thị Nam (người được bà Lê Thị Kén ủy quyền) khiếu nại, đề nghị được bồi thường  $710,7\text{m}^2$  đất ở là có cơ sở.

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

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Bà Đỗ Thị Nam (người được bà Lê Thị Kén ủy quyền) khiếu nại, đề nghị được bồi thường  $710,7\text{m}^2$  đất ở là có cơ sở.

**Điều 2.** Giao UBND thành phố Thanh Hóa chỉ đạo các phòng, đơn vị chuyên môn thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ bà Lê Thị Kén theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Đỗ Thị Nam, bà Lê Thị Kén 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 Hương, bà Đỗ Thị Nam, bà Lê Thị Kén 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 (đề b/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (đề b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (đề b/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Đức Giang**