

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH THANH HÓA Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Cao Sỹ Hòa
Khu phố Trung Kỳ, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn

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 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 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 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 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh;

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2829/BC-TTTH ngày 21/12/2021 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Cao Sỹ Hòa ở khu phố Trung Kỳ, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn; UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi 877,5m² đất của gia đình ông Cao Sỹ Hòa, gia đình ông Hòa được bồi thường 600m² đất ở với đơn giá 10.730.000 đồng/m² và 277,5m² đất trồng cây lâu năm. Ông Cao Sỹ Hòa khiếu nại:

- **Nội dung thứ nhất:** Đề nghị bồi thường 277,5m² là đất ở.

- **Nội dung thứ hai:** Đề nghị áp giá bồi thường đất ở cho gia đình ông theo vị trí 2 trong Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI (LẦN ĐẦU) CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ SẦM SƠN

Khiếu nại của ông Cao Sỹ Hòa đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết tại Quyết định số 6154/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 với

nội dung: ông Cao Sỹ Hòa Hòa khiếu nại không có cơ sở. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Cao Sỹ Hòa khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với ông Cao Sỹ Hòa

Theo trình bày của ông Hòa: Nguồn gốc khu đất ông đang khiếu nại là đất thổ cư của bố mẹ ông (*ông Cao Sỹ Để, bà Cao Thị Thống*), sử dụng để ở trước năm 1980 cho gia đình ông năm 2007. Bản đồ địa chính qua các thời kỳ đều thể hiện là đất thổ cư (đất T), nhưng khi cấp giấy cho gia đình ông chỉ cấp 600m² đất ở, còn lại là đất vườn là không đúng (*trong khi đó 02 người anh được cấp đất ở 100%*).

Vị trí đất đất của gia đình ông bị thu hồi có chiều dài ngõ đi cách đường Hồ Xuân Hương khoảng 36m. Vì vậy ông Cao Sỹ Hòa đề nghị được áp giá theo vị trí 2 trong Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

2. Hồ sơ quản lý đất đai thửa đất ông Hoà đang khiếu nại

- *Hồ sơ địa chính 299 xã Quảng Trường (nay là phường Trung Sơn) đo vẽ năm 1984 thể hiện: Thuộc thửa 1179 tờ bản đồ số 02, diện tích 1.232m²; trên sổ mục kê (gộp một số thửa) thể hiện: chủ sử dụng ông Cao Thắng, diện tích 2.720m², trong đó: đất ở 600m², đất màu 643m², đất trồng cây lâu năm 1.477m².*

- *Hồ sơ địa chính 382 phường Trung Sơn đo vẽ năm 1995 thể hiện: Thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.510m², loại đất T; sổ mục kê thể hiện chủ sử dụng ông Cao Sỹ Để, diện tích 1.510m², trong đó: 200m² đất ở, 1.310m² đất vườn.*

- *Bản đồ địa chính phường Trung Sơn đo vẽ năm 2010 thể hiện: Thuộc thửa 205, tờ bản đồ số 27, diện tích 864,3m², loại đất ODT, tên chủ sử dụng ông Cao Sỹ Hòa.*

- *Trích đo địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 16/11/2018 thể hiện: Thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 23, diện tích 877,5m², loại đất ODT, chủ sử dụng: ông Cao Sỹ Hòa.*

- *Các loại giấy tờ khác:*

+ Năm 2006, UBND thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Sỹ Để tại thửa số 98, tờ bản đồ số 11, diện tích 867m² trong đó đất ở đô thị 600m², đất vườn 267m².

+ Năm 2007, ông Cao Sỹ Để tặng cho ông Cao Sỹ Hòa 867m² đất tại thửa số 98, tờ bản đồ số 11 (đã được cấp giấy năm 2006, đất ở đô thị 600m², đất vườn 267m²).

+ Năm 2009, vợ chồng ông Cao Sỹ Hòa được UBND thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 98, tờ bản đồ số 11, diện tích 867m², trong đó đất ở đô thị 600m², đất vườn 267m².

3. Kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Theo Biên bản xác nhận nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất ở ngày 24/02/2021 của UBND phường Trung Sơn xác định:

“Nguồn gốc sử dụng đất: Khu đất gia đình đang sử dụng đất ở được UBND thành phố Sầm Sơn cấp Giấy CNQSD đất H02123. QĐ:2015/QĐ-UBND, cấp ngày 31/12/2009, tại thửa số 98, tờ bản đồ số 11, diện tích 867m² (trong đó đất ở 600m², đất vườn (trồng cây lâu năm) 267m²). Nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Diện tích sử dụng tăng so với Giấy CNQSD đất đã cấp 10,5m² là do sai sót trong quá trình tính toán và đo đạc lập hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất. Nguồn gốc sử dụng diện tích tăng trước ngày 15/10/1993, hiện trạng gia đình sử dụng ổn định không tranh chấp.

- UBND phường Trung Sơn đề nghị Hội đồng GPMB, UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi và bồi thường cho hộ ông Cao Sỹ Hòa diện tích 877,5m² đất, gồm đất ở đô thị 600m², đất trồng cây lâu năm 277,5m² trong đó UBND phường quản lý 10,5m².”

4. Việc xác định giá đất cụ thể bồi thường GPMB

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Sầm Sơn hợp đồng dịch vụ tư vấn với Liên danh công ty Cổ phần thẩm định giá và Giám định Tiên Phong - Công ty cổ phần thẩm định giá và đầu tư VIC, thực hiện xác định giá đất phục vụ công tác bồi thường GPMB.

- Trên cơ sở Chứng thư định giá đất số 2008056B/CT-TPV của Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên Phong; ngày 30/11/2020 UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 4240/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, GPMB dự án Quảng trường biển, trục cảnh quan lễ hội, thành phố Sầm Sơn; theo đó, tại thửa số 146, tờ bản đồ số 23 của hộ ông Cao Sỹ Hoà được xác định tại vị trí từ ngõ 5 từ hộ bà Hoàng Thị Hạnh (thửa số 2, tờ bản đồ số 28) đến hộ ông Nguyễn Minh Tâm (thửa số 121, tờ bản đồ số 23), giá đất cụ thể để bồi thường là 10.730.000 đồng/m² (cao hơn giá trong Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2009 là 5.730.000 đồng/m²).

5. Việc thu hồi đất, bồi thường GPMB

- UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi toàn bộ 877,5m² đất của hộ ông Cao Sỹ Hòa: 600m² đất ở, 277,5m² đất trồng cây lâu năm.

- Hộ ông Cao Sỹ Hoà được bồi thường là 867m² đất, trong đó đất ở đô thị 600m², đất trồng cây lâu năm 267m² (10,5m² đất trồng cây lâu năm không được bồi thường do sử dụng đất của UBND phường quản lý). Tổng số tiền được bồi thường là 7.658.805.000 đồng, trong đó bồi thường về đất 6.446.010.000 đồng; bồi thường về tài sản vật kiến trúc 524.178.000 đồng; cây cối hoa màu 25.122.000 đồng, hỗ trợ 663.495.000 đồng.

- Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 6154/QĐ-UBND ngày 07/10/2021, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đã giao Hội đồng bồi

thường, hỗ trợ GPMB lập phương án bồi thường, hỗ trợ điều chỉnh, bổ sung cho hộ ông Cao Sỹ Hòa đối với phần diện tích 10,5m² đủ điều kiện được bồi thường đất trồng cây lâu năm.

IV. KẾT LUẬN

1. Nội dung thứ nhất: Đề nghị bồi thường 277,5m² là đất ở.

- Khu đất ông Cao Sỹ Hòa đang khiếu nại có nguồn gốc là đất của bố mẹ đẻ ông được Nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2006, với diện tích 867m² trong đó đất ở đô thị 600m², đất vườn 267m² (thửa số 98, tờ bản đồ số 11 bản đồ 382).

- Năm 2007, ông Cao Sỹ Hòa được bố mẹ đẻ cho tặng toàn bộ diện tích 867m² đất nói trên. Năm 2009, vợ chồng ông Hòa được UBND thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất bố mẹ cho tặng với diện tích 867m² trong đó đất ở đô thị 600m², đất vườn 267m².

- Diện tích thực tế khi thu hồi đất gia đình ông Cao Sỹ Hòa là 877,5 m², UBND thành phố Sầm Sơn đã bồi thường cho gia đình ông Hòa 600m² đất ở và 277,5m² đất trồng cây lâu năm (tặng 10,5m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: "*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp*".

- Căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: "*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 có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế*".

Đối chiếu với các quy định nêu trên, việc UBND thành phố Sầm Sơn thu hồi và bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Hòa diện tích 877,5 m² đất, trong đó: 600m² đất ở và 277,5m² đất trồng cây lâu năm là đúng quy định. Việc ông Cao Sỹ Hòa khiếu nại đề nghị bồi thường 277,5m² là đất ở là không có cơ sở.

2. Nội dung thứ hai: Đề nghị áp giá bồi thường đất ở cho gia đình ông theo vị trí 2 trong Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh về quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; đối với thành phố Sầm Sơn, tại mục 21.1.5 phần III (phường Trung Sơn): vị trí thửa đất nhà ông Cao Sỹ Hòa đang khiếu nại thuộc đoạn từ

đường Hồ Xuân Hương đến nhà bà Minh Giới, có đơn giá là 5.000.000 đồng/m².

- Ngày 30/11/2020, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 4240/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, GPMB Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội, thành phố Sầm Sơn; theo đó, tại thửa số 146, tờ bản đồ số 23 của hộ ông Cao Sỹ Hoà được xác định tại vị trí từ ngõ 5 từ hộ bà Hoàng Thị Hạnh (thửa số 2, tờ bản đồ số 28) đến hộ ông Nguyễn Minh Tâm (thửa số 121, tờ bản đồ số 23), giá đất cụ thể để bồi thường là 10.730.000 đồng/m² (cao hơn giá trong Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 là 5.730.000 đồng/m²).

Căn cứ quy định tại điểm đ, khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013: “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, việc UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở để bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án là đúng quy định. Việc ông Cao Sỹ Hoà khiếu nại đề nghị áp giá bồi thường đất ở cho gia đình ông theo vị trí 2 trong Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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 Cao Sỹ Hoà khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn bồi thường 277,5m² là đất ở và áp giá bồi thường đất ở cho gia đình ông theo vị trí 2 trong Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Cao Sỹ Hoà 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 Trung Sơn, ông Cao Sỹ Hoà 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 & HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang