

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 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Cao Sỹ Thành
Tổ dân phố Quang Giáp, 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;

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 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 về quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2344/BC-TTTH ngày 29/10/2021 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Cao Sỹ Thành ở tổ dân phố Quang Giáp, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Cao Sỹ Thành khiếu nại các quyết định thu hồi đất, phê duyệt kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư của UBND thành phố Sầm Sơn đối với gia đình ông để thực hiện Dự án khu đô thị Quảng trường biển, thành phố Sầm Sơn, gồm 02 nội dung:

- **Nội dung thứ nhất:** Khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi phần đất diện tích 30,2 m² tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở.

- **Nội dung thứ hai:** Khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn xác định vị trí đất thu hồi của gia đình ông khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án là vị trí 02 của đường Ngô Quyền, với đơn giá 7.088.000đ/m².

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

Khiếu nại của ông Cao Sỹ Thành đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn xem xét, giải quyết tại Quyết định số 5737/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 với nội dung: Ông Cao Sỹ Thành khiếu nại không có cơ sở đối với

cả 02 nội dung. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, ông Cao Sỹ Thành có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ LÀM VIỆC VỚI NGƯỜI KHIẾU NẠI

Theo trình bày của ông Cao Sỹ Thành:

Thửa đất ông Cao Sỹ Thành đang sử dụng tại tổ dân phố Quang Giáp, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn diện tích 308,2 m² có nguồn gốc do cha ông sử dụng đất có nhà ở trước năm 1980. Năm 1982, ông Thành được bố, mẹ tặng cho thửa đất trên, sử dụng ổn định, không có tranh chấp đến thời điểm thu hồi.

Năm 2005, ông Cao Sỹ Thành (vợ là bà Lê Thị Hiếu) được UBND thành phố Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 165048, số vào sổ cấp Giấy: H00598.QĐ: 314/UB-SS, diện tích 516 m² đất ở tại đô thị, tại thửa 261, tờ số 3. Năm 2008, gia đình ông Cao Sỹ Thành đã chuyển nhượng một phần đất cho bà Nguyễn Thị Nghé với diện tích 238 m² đất ở tại thửa 261, tờ số 3, diện tích đất ở còn lại trong Giấy chứng nhận là 278 m².

Thực hiện Dự án khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn, hộ ông Cao Sỹ Thành thuộc đối tượng thu hồi đất, ảnh hưởng dự án. Diện tích đất ông Thành bị thu hồi theo hiện trạng sử dụng đất là 308,2 m², gồm: Diện tích đất ở đô thị (ODT) 278 m², diện tích đất trồng cây lâu năm 30,2 m² (*phần diện tích đất tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

Ông Cao Sỹ Thành cho rằng, việc UBND thành phố Sầm Sơn xác định, thu hồi, bồi thường 30,2 m² là đất trồng cây lâu năm và xác định vị trí thửa đất để áp dụng giá bồi thường cho gia đình ông là không đúng. Ông Thành khiếu nại yêu cầu được xem xét và trả lại quyền lợi cho gia đình.

IV. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

Thực hiện Dự án khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn, ngày 04/9/2021, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 5190/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Cao Sỹ Thành và bà Lê Thị Hiếu tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 15, phường Trung Sơn, diện tích bị ảnh hưởng của dự án phải thu hồi là 308,2 m², gồm: Đất ở tại đô thị (ODT) 278m²; Đất trồng cây lâu năm (CLN) 30,2 m².

- Ngày 04/9/2021, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 5191/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho hộ ông Cao Sỹ Thành và bà Lê Thị Hiếu sử dụng đất tại phường Trung Sơn để thực hiện dự án Khu đô thị Quảng trường biển, thành phố Sầm Sơn. Hộ ông Cao Sỹ Thành được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền là 2.450.312.000 đồng, gồm: Bồi thường về đất 1.288.046.000 đồng; cây cối, hoa màu 2.254.000 đồng; bồi thường về tài sản vật kiến trúc 1.131.365.000 đồng; hỗ trợ 28.647.000 đồng.

Gia đình ông Cao Sỹ Thành đã nhận đầy đủ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo các Quyết định nêu trên.

2. Về hồ sơ quản lý Nhà nước về đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Cao Sỹ Thành

Bản đồ địa chính xã Trung Sơn đo vẽ theo Chỉ thị 299/CT-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ, phê duyệt năm 1984, thể hiện: Phần diện tích đất 30,2m² ông Cao Sỹ Thành đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 464, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 600 m²; sổ mục kê ghi người sử dụng: Nguyễn Văn Thành, Hiếu (tức Cao Sỹ Thành), loại đất TDM (Thổ + Đất màu).

- Bản đồ địa chính phường Trung Sơn phê duyệt năm 1995 thể hiện: Gia đình ông Cao Sỹ Thành đang sử dụng đất tại 02 thửa đất với tổng diện tích 517 m², gồm: Thửa số 261, diện tích 319 m², gồm: Đất ở là 165 m², Đất vườn là 154 m², sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là Cao Sỹ Thành và thửa số 265, diện tích 198 m² đất ở, sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất là Cao Sỹ Chính (anh trai ông Thành). Diện tích 30,2m² đất ông Thành đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 261.

- Ngày 10/5/2005, UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB165048, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00598.QĐ:314/UB-SS với tổng diện tích 516 m² đất ở tại đô thị, tại thửa 261 (cấp gộp diện tích 02 thửa đất số 261 và 265, tờ bản đồ số 3, Bản đồ địa chính phường Trung Sơn năm 1995), nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông Cao Sỹ Thành và bà Lê Thị Hiếu.

- Ngày 11/01/2008, ông Cao Sỹ Thành và bà Lê Thị Hiếu đã chuyển một phần quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Nghé (mẹ đẻ ông Thành) với diện tích 238 m² đất ở. Diện tích đất ở còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 278m².

- Bản đồ hiện trạng phường Trung Sơn đo vẽ năm 2010, thể hiện: Diện tích đất ông Cao Sỹ Thành đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15, diện tích nguyên thửa 316,2 m², loại đất ODT, chủ sử dụng đất: Cao Sỹ Thành.

- Bản đồ hiện trạng phường Trung Sơn đo vẽ năm 2018, diện tích đất ông Cao Sỹ Thành đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 32, tờ bản đồ số 15, diện tích nguyên thửa 308,2 m², loại đất ODT, chủ sử dụng đất: Cao Sỹ Thành.

Phần diện tích 30,2 m² (308,2 m² - 278 m²) đất ông Cao Sỹ Thành đang khiếu nại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Kết quả xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

Theo quy định tại khoản 2, Điều 70 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

đại thì thẩm quyền xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của ông Cao Sỹ Thành thuộc UBND phường Trung Sơn.

Ngày 26/5/2021, Hội đồng xác định nguồn gốc đất phường Trung Sơn tiến hành họp xác định nguồn gốc đất của các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án. Đối với phần diện tích đất hộ ông Cao Sỹ Thành đang sử dụng, biên bản thể hiện: Diện tích đất thực tế của hộ ông Thành đang sử dụng là 308,2 m² theo trích đo năm 2019 tại thửa số 32, tờ bản đồ số 15, loại đất ODT có nguồn gốc sử dụng đất như sau:

- Phần diện tích 278 m² được UBND thành phố Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00598.QĐ:314/UB-SS ngày 10/5/2005, loại đất ở đô thị, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận công nhận quyền sử dụng đất.

- Phần diện tích đất 30,2 m² tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Lý do tăng là do sai sót trong quá trình tính toán, đo đạc, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc sử dụng diện tích tăng, thửa đất ở có trước ngày 15/10/1993, hiện trạng gia đình sử dụng ổn định, không tranh chấp, không có biên bản xử phạt vi phạm hành chính về đất đai.

Hội nghị thống nhất đề nghị thu hồi, bồi thường: 278 m² đất ở đô thị và 30,2 m² là đất trồng cây lâu năm.

Theo yêu cầu của Thanh tra tỉnh, UBND phường Trung Sơn đã tiến hành xác định lại nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đối với phần diện tích 30,2 m² tại Văn bản số 776/BC-UBND ngày 25/10/2021 báo cáo về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất tăng của ông Cao Sỹ Thành, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, xác định:

- Hiện trạng gia đình ông Cao Sỹ Thành, bà Lê Thị Hiếu sử dụng diện tích 308,2m² theo trích đo năm 2018, tại thửa số 32, tờ bản đồ số 15, loại đất ODT, tăng 30,2m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình, được UBND phường Trung Sơn xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất tăng do biến động về sai sót hiện trạng và trong quá trình tính toán lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm sử dụng diện tích đất tăng 30,2m² là sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Hiện trạng khu đất gia đình sử dụng ổn định, không tranh chấp.

4. Kiểm tra vị trí thửa đất ông Cao Sỹ Thành đang khiếu nại để áp giá bồi thường

Bản đồ hiện trạng năm 2010 và năm 2018 của phường Trung Sơn và kết quả kiểm tra hiện trạng, xác định: Thửa đất hộ ông Cao Sỹ Thành đang khiếu nại có vị trí 01 mặt giáp với Khu phố Quang Giáp, đi ra đường Ngô Quyền, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Thửa đất hộ ông Cao Sỹ Thành thuộc vị trí:

- Tại Mục 28.3, Quyết định 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: Khu phố Quang Giáp, đoạn từ nhà ông Nguyễn Hữu Như

(đường Ngô Quyền) đến nhà ông Nguyễn Đình Hưng, đơn giá 2.000.000 đồng/m².

- Theo Quyết định 4241/QĐ-UBND ngày 30/11/2020 của UBND thành phố Sầm Sơn, trong đó phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án khu đô thị Quảng trường biển, thành phố Sầm Sơn, đơn giá của thửa số 32, tờ bản đồ số 15 thuộc Khu phố Quang Giáp: đoạn từ nhà ông Nguyễn Hữu Như (đường Ngô Quyền) đến nhà ông Nguyễn Đình Hưng là 4.630.000 đồng/m².

V. KẾT LUẬN

1. Về nội dung khiếu nại thứ nhất

- Phần diện tích 30,2 m² đất tăng thêm giữa hiện trạng sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Cao Sỹ Thành không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; được xác định là đất tăng thêm do sai sót trong quá trình lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất có vườn, ao gắn liền với thửa đất ở, có thời điểm sử dụng đất theo xác định của UBND phường Trung Sơn là sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, sử dụng ổn định, không có tranh chấp; chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Năm 2005, gia đình ông Cao Sỹ Thành và bà Lê Thị Hiếu đã được UBND thị xã Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 516 m² (gia đình ông Thành không có khiếu nại gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Căn cứ điểm a, khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“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”* khi Nhà nước thu hồi phần diện tích đất 308,2m² ông Thành đang sử dụng được xác định: diện tích 278 m² đất ở đã được UBND thành phố Sầm Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất vườn, ao còn lại 30,2m² không đủ điều kiện công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm.

Ông Cao Sỹ Thành khiếu nại bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi phần đất diện tích 30,2 m² tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở là không có cơ sở.

2. Về nội dung khiếu nại thứ hai

Thửa đất hộ ông Cao Sỹ Thành có vị trí tại thửa số 32, tờ bản đồ số 15 thuộc khu phố Quang Giáp: Đoạn từ nhà ông Nguyễn Hữu Như (đường Ngô Quyền) đến nhà ông Nguyễn Đình Hưng, được quy định tại Quyết định 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, với đơn giá 2.000.000

đồng/m² và Quyết định 4241/QĐ-UBND ngày 30/11/2020 của UBND thành phố Sầm Sơn về phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án Khu đô thị Quảng trường biển, thành phố Sầm Sơn với đơn giá là 4.630.000 đồng/m².

UBND thành phố Sầm Sơn áp dụng đơn giá đền bù 4.630.000 đồng/m² là đúng quy định, ông Cao Sỹ Thành đề nghị áp dụng đơn giá 7.088.000 đồng/m² 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 Thành khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi diện tích 30,2 m² đất tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở; khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn xác định vị trí đất thu hồi của gia đình ông là vị trí 02 của đường Ngô Quyền với đơn giá 7.088.000đ/m² là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Cao Sỹ Thành 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 Thành 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