

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị Liên
(người được ông Nguyễn Hồng Sơn ủy quyền khiếu nại)
Tổ dân phố Vĩnh Thành, 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 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

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 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 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 70/BC-STNMT ngày 09/6/2022 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Hoàng Thị Liên (người được ông Nguyễn Hồng Sơn ủy quyền khiếu nại) ở tổ dân phố Vĩnh Thành, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Hoàng Thị Liên khiếu nại UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 6680/QĐ-UBND ngày 01/11/2021, Quyết định số 6681/QĐ-UBND

ngày 01/11/2021 về việc thu hồi, phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng 168m² đất ở của ông Nguyễn Hồng Sơn là đất cây lâu năm (CLN) khi thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn là không đúng vì thửa đất đã thu hồi có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất ở từ gia đình bà Nguyễn Thị Nho, được sử dụng ổn định để ở trước ngày 01/7/2004 (thửa đất bà Nho có nguồn gốc đất ở từ trước năm 1980).

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

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1647/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đã xác định:

1. Khiếu nại của ông Nguyễn Hồng Sơn (ủy quyền khiếu nại cho bà Hoàng Thị Liên) nêu tại Mục I là không có cơ sở vì:

1.1. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2002 nêu tại Điểm 2, Mục II thì bà Nguyễn Thị Nho đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Ngoan 196,9m² tại thửa 448, tờ bản đồ 01, diện tích 1.272m², loại đất thổ cư, chủ sử dụng Nguyễn Văn Nhượng, ông Nhượng là chồng bà Nho (Hồ sơ địa chính 299/1985), việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được UBND phường Trung Sơn xác nhận ngày 25/01/2003. Tuy nhiên:

- Tại thời điểm năm 2002, hộ ông Nguyễn Hồng Sơn nhận chuyển nhượng đất của hộ bà Nho khi thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ: *“Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của mình phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp”*.

- Thửa đất 448, tờ bản đồ 01 nêu trên được UBND thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn) công nhận quyền sử dụng đất tại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 502m², trong đó: Đất ở là 433m² và đất vườn là 69m².

Căn cứ Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về 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 ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh thì thửa 448, tờ bản đồ 01 (hồ sơ địa chính 299/1985) còn lại diện tích đất ở được công nhận là 17m².

1.2. Ông Nguyễn Hồng Sơn, bà Nguyễn Thị Ngoan không ở trên thửa đất khiếu nại mà ở trên thửa đất đã được UBND thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Ngoan số A1131889, số vào sổ H01560 ngày 16/11/2007 tại thửa 38, tờ bản đồ 03, diện tích 226m², loại đất ODT.

Ông Nguyễn Hồng Sơn, bà Nguyễn Thị Ngoan xây dựng nhà trên thửa đất khiếu nại cho con trai là ông Nguyễn Văn Long ở nhưng không thực hiện đăng ký đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, bà Hoàng Thị Liên (người được ông Nguyễn Hồng Sơn ủy quyền) có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Theo các báo cáo của bà Hoàng Thị Liên

Ngày 03/10/2002, ông Nguyễn Hồng Sơn (bố chồng bà Liên) có nhận chuyển nhượng 169m² đất ở của bà Nguyễn Thị Nho tại thửa đất số 448, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính 299 phường Trung Sơn. Việc chuyển nhượng nêu trên có xác nhận của UBND phường Trung Sơn nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Năm 2002, sau khi mua khu đất nêu trên, ông Sơn cho con trai của ông là Nguyễn Văn Long (bằng miệng). Ông Long làm nhà trên đất để ở và cưới vợ năm 2003. Ông Sơn và vợ ở cùng con là ông Long, bà Trần Thị Hương (vợ ông Long) hơn 1 năm sau đó ra ở riêng tại khu đất khác.

Ông Long đã ở trên khu đất đó từ thời điểm ông Sơn mua đến nay, sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm. Ông Long và bà Hương ngoài khu đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án nêu trên không có nơi ở nào khác trên địa bàn thành phố Sầm Sơn.

Do đó, gia đình bà khiếu nại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 06/3/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, đòi quyền lợi là được bồi thường đất ở và được bố trí tái định cư cho gia đình khi thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn đối với diện tích đất mua năm 2002 và có nguồn gốc là đất ở sử dụng trước năm 1980.

2. Nguồn gốc thửa đất bà Hoàng Thị Liên đang khiếu nại

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2002 giữa bà Nguyễn Thị Nho (Bên chuyển quyền sử dụng đất) và ông Nguyễn Văn Sơn (Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất) thì bà Nguyễn Thị Nho đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Sơn, bà Nguyễn Thị Ngoan (vợ ông Sơn) 196,9m² đất tại thửa 448, tờ bản đồ 01 (Hồ sơ địa chính 299/1985) sau này là thửa 172, tờ bản đồ 03 (Hồ sơ địa chính 382/1995). Tại hợp đồng này dưới mục “Xác nhận của UBND phường” có nội dung: Gia đình bà Nguyễn Thị Nho (vợ ông Nguyễn Văn Nhược) có sử dụng đất từ trước năm 1980 đến nay tại thửa 448, tờ bản đồ số 01, hồ sơ 299/1985 và thửa số 172, tờ bản đồ số 03, hồ sơ địa chính 382/1995, sử dụng ổn định không có tranh chấp, nay gia đình bà Nguyễn Thị Nho chuyển nhượng một phần diện tích đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Sơn sử dụng là đúng thực tế, đề nghị UBND, phòng QLĐT thị xã Sầm Sơn xét duyệt cho gia đình ông Nguyễn Văn Sơn được quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của nhà nước, dưới ghi ngày 25/01/2003, dưới mục Chủ tịch UBND phường có chữ ký ghi tên Lê Nhữ Canh.

3. Hồ sơ quản lý thửa đất đang có khiếu nại

- Hồ sơ địa chính 299/1985: Tại thửa 448, tờ bản đồ 01, diện tích 1.272m², loại đất thổ cư, chủ sử dụng: Nguyễn Văn Nhược (chồng bà Nguyễn Thị Nho).

- Hồ sơ địa chính 382/1995: Tại thửa 172, tờ bản đồ 03, diện tích 859m², loại đất: Ổ + vườn, chủ sử dụng: Nguyễn Thị Nho.

- Hồ sơ địa chính năm 2010: Thửa đất 108, tờ bản đồ 08, diện tích 167,9m², loại đất ODT, đăng ký sử dụng: Nguyễn Văn Long. Tại bản đồ thể hiện trên đất có nhà ở.

- Trích đo năm 2018: Thửa đất 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 168m², loại đất ODT (trích đo 2018 và trích lục chính lý mảng trích đo khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường lập năm 2020) Đăng ký tên Nguyễn Văn Long. Trên bản đồ thể hiện có nhà ở trên đất.

4. Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với thửa đất khiếu nại

- Theo Biên bản đo đạc, kiểm kê khối lượng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (giai đoạn 1) ngày 05/4/2019 của hộ ông Nguyễn Hồng Sơn (Nguyễn Thị Ngoan), địa chỉ: Khu phố Xuân Phú, phường Trung Sơn. Theo đó, trên thửa đất khiếu nại có tài sản, vật kiến trúc trên đất. Cụ thể: Nhà tường xây gạch chỉ 19,32m², nhà bếp tường xây gạch côm 6,9m², mái lợp Fipro 15m².

- Ngày 01/11/2021, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 6680/QĐ-UBND thu hồi 438,2m² đất của ông Lê Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Ngoan sử dụng đất tại phường Trung Sơn thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn. Theo đó, thu hồi diện tích 168m² đất trồng cây lâu năm (CLN) của ông Lê Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Ngoan thuộc thửa đất 94, tờ bản đồ 10 tại phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

- Ngày 01/11/2021, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 6681/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho ông Lê Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Ngoan sử dụng đất tại phường Trung Sơn thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn. Theo đó, bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Ngoan 232.938.000 đồng (Hai trăm ba hai triệu, chín trăm ba mươi tám nghìn đồng), trong đó: Bồi thường về đất: 5.040.000 đồng; bồi thường về tài sản, vật kiến trúc 61.936.000 đồng; cây cối hoa màu 432.000 đồng; hỗ trợ 165.480.000 đồng.

- Ngày 05/11/2021, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 6793/QĐ-UBND về việc đính chính quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho ông Lê Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Ngoan nêu trên do hai quyết định này ghi “Lê Hồng Sơn” có sai sót nay được đính chính là “Nguyễn Hồng Sơn” (lý do đính chính do sơ xuất trong việc kiểm tra, soạn thảo quyết định).

5. Về việc sử dụng đất, nhà ở của ông Nguyễn Văn Long

Theo Báo cáo số 331/BC-UBND ngày 23/5/2022 của UBND phường Trung Sơn về việc sử dụng đất, nhà ở của ông Nguyễn Văn Long:

Ngày 21/5/2022, UBND phường Trung Sơn tổ chức hội nghị thu thập ý kiến cụm dân cư tại tổ dân phố Xuân Phú để xác định việc quản lý, sử dụng đất, nhà ở của ông Nguyễn Hồng Sơn, ông Nguyễn Văn Long tại thửa đất số 94, tờ 10 theo trích đo 2018.

Theo ý kiến cụm dân cư: Năm 2002, ông Nguyễn Hồng Sơn có mua của bà Nguyễn Thị Nho diện tích đất ở tại khu phố Xuân Phú với diện tích 169m² (có giấy tờ phô tô về việc chuyển nhượng kèm xác nhận của UBND phường Trung Sơn).

Sau khi mua đất, ông Nguyễn Hồng Sơn đã xây dựng nhà và để cho con trai là ông Nguyễn Văn Long ở (thời điểm xây dựng nhà ở trước 01/7/2004). Ông Sơn ở cùng vợ chồng ông Long tại thửa đất trên (ông Nguyễn Văn Long và vợ là bà Trần Thị Hương kết hôn ngày 01/01/2002).

Năm 2007, do hoàn cảnh gia đình, điều kiện công việc khó khăn nên vợ chồng ông Nguyễn Văn Long rời quê vào miền Nam để lao động mưu sinh; còn ông Nguyễn Hồng Sơn thì đến ở với người con trai cả ở nơi khác. Nhà, đất ở hộ ông Sơn cho thuê. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Long không có đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Trung Sơn.

Thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Nguyễn Hồng Sơn không có giấy tờ về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Long. Thửa đất thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng Dự án Quảng trường biển, trục cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn.

6. Hiện trạng thửa đất khiếu nại

Khu đất đã bàn giao cho Nhà nước thực hiện dự án, đã thực hiện việc tháo dỡ nhà làm đường nên không còn hiện trạng như trước kia.

Theo kết quả xác minh của UBND thành phố Sầm Sơn phối hợp với UBND phường Trung Sơn thì tại thời điểm thu hồi đất có nhà và bếp tổng diện tích 26,22m²; tương ứng với Biên bản đo đạc kiểm kê ngày 05/4/2019 của Ban kiểm kê phường Trung Sơn thuộc Hội đồng bồi thường tái định cư dự án và Dự toán bồi thường giải phóng mặt bằng ngày 17/8/2021 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án của UBND thành phố Sầm Sơn.

7. Xem xét nội dung khiếu nại

- Việc chuyển nhượng đất:

Tại thời điểm năm 2002, hộ ông Sơn nhận chuyển nhượng đất của hộ bà Nguyễn Thị Nho khi 02 thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất: “*Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của*

mình phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp”.

Tuy nhiên, tại Khoản 1, Điều 82, 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 năm 2013, được sửa đổi tại Khoản 54, Điều 2, 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 thì có quy định thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định: *"Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:*

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này”.

Như vậy, theo quy định của pháp luật hiện hành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008 không quy định phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP như trường hợp nhận chuyển nhượng từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014.

- Về đăng ký đất đai:

+ Hồ sơ địa chính phường Trung Sơn năm 2010 đã có tên hộ gia đình ông Long (thửa số 108, tờ bản đồ 08, diện tích 167,9m², loại đất ODT, đăng ký sử dụng: Nguyễn Văn Long).

+ Trích đo năm 2018: Thửa đất 94, tờ bản đồ số 10, diện tích 168m², loại đất ODT (trích đo 2018 và trích lục chính lý mảng trích đo khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường lập năm 2020) Đăng ký tên Nguyễn Văn Long. Trên bản đồ thể hiện có nhà ở trên đất.

Như vậy, bản chất việc đăng ký đất đai đã được thực hiện.

- Về điều kiện bồi thường:

+ Tại Khoản 2, Điều 101, Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

+ Tại Điểm a, Khoản 2, Điều 20, 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:

“Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau: a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2, Điều 143 và Khoản 4, Điều 144, của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở”.

+ Tại Điểm a, Khoản 1, 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:

“Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều

kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư”.

+ Tại Điều 13, 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:

“Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất.

2. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

Ông Nguyễn Văn Long (con trai ông Nguyễn Hồng Sơn), được ông Sơn tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất trước 01/7/2004; nguồn gốc khu đất là đất ông Nguyễn Hồng Sơn mua của bà Nguyễn Thị Nho năm 2002. Như vậy, hộ ông Nguyễn Văn Long đã sử dụng đất ở ổn định tại khu đất nêu trên trước 01/7/2004 (có xác nhận của UBND phường Trung Sơn và có tên trong Hồ sơ địa chính năm 2010), đất không có tranh chấp. Căn cứ Khoản 2, Điều 101, Luật Đất đai năm 2013 và Điểm a, Khoản 2, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Long đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ Khoản 1, Điều 13, 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, hộ ông Nguyễn Văn Long đủ điều kiện được bồi thường về đất.

Bên cạnh đó, theo xác minh của UBND phường Trung Sơn, vợ chồng ông Nguyễn Văn Long không có đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Trung Sơn; căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 6, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, hộ ông Nguyễn Văn Long được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư trong hạn mức giao đất ở tại thành phố Sầm Sơn là 90m² theo quy định tại Khoản 2, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Quy định về hạn mức 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 ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh.

IV. KẾT LUẬN

Bà Hoàng Thị Liên (người được ông Nguyễn Hồng Sơn ủy quyền) khiếu nại được bồi thường đất ở và được bố trí tái định cư cho gia đình đối với diện tích đất mua năm 2002 và có nguồn gốc là đất sử dụng trước năm 1980, gia đình sử dụng vào mục đích để ở trước ngày 01/7/2004 là có cơ sở xem xét, giải quyết phần đất ở 90m² bằng hạn mức giao đất ở tại thành phố Sầm Sơn.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Hoàng Thị Liên (người được ông Nguyễn Hồng Sơn ủy quyền) khiếu nại được bồi thường đất ở và được bố trí tái định cư cho gia đình đối với diện tích đất mua năm 2002 và có nguồn gốc là đất sử dụng trước năm 1980, gia đình sử dụng vào mục đích để ở trước ngày 01/7/2004 là có cơ sở xem xét, giải quyết phần diện tích đất ở 90m² bằng hạn mức giao đất.

Điều 2. Giao UBND thành phố Sầm Sơn lập hồ sơ thủ tục bồi thường đất ở và xem xét bố trí tái định cư cho gia đình ông Nguyễn Văn Long (người sử dụng đất) khi thực hiện Dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn đối với diện tích đất ông Long quản lý, sử dụng 168m², trong đó diện tích đất ở theo hạn mức giao đất tại thành phố Sầm Sơn là 90m².

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Hoàng Thị Liên, ông Nguyễn Hồng Sơn 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 Sầm Sơn, Chủ tịch UBND phường Trung Sơn, bà Hoàng Thị Liên, ông Nguyễn Hồng Sơn 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;
- Thanh tra tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang