

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Lợi, Tổ dân phố Đông Tiến, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, năm 2003, năm 2013 và năm 2024;

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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc quy định Bảng giá loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 63/2024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1593/BC-TTTH ngày 15/7/2025 về việc kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Lợi, Tổ dân phố Đông Tiến, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa).

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện Dự án Nâng cấp, cải tạo tuyến đường giao thông đoạn từ nút giao đường BT với đường Lương Chí đến cầu Đò Bè, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (sau đây gọi tắt là Dự án); UBND thị xã Nghi Sơn đã ban hành 02 Quyết định: số 8459/QĐ-UBND ngày 06/10/2024 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; số 10758/QĐ-UBND

ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất diện tích 110,4m² của hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi là đất vườn liền thửa đất ở, với đơn giá bồi thường 27.000 đồng/m² và hộ gia đình ông khiếu nại đơn giá nêu trên là quá thấp, đề nghị được bồi thường theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ NGHI SƠN

Khiếu nại của ông Nguyễn Tiến Lợi đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn giải quyết tại Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 23/4/2025. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, ông Nguyễn Tiến Lợi tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Nội dung trình bày của ông Nguyễn Tiến Lợi

Ông Nguyễn Tiến Lợi trình bày và cho rằng: Việc UBND thị xã Nghi Sơn phê duyệt bồi thường giá đất vườn liền thửa với đất ở có nhà ở, với đơn giá bồi thường 27.000 đồng/m² cho gia đình ông là quá thiệt thòi, thấp không đúng với giá đất cụ thể; giá đất đền bù không thỏa đáng, quá phi lý với giá đất thực tế người dân đang giao dịch tại địa phương; đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh xem xét lại đơn giá bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông.

Đồng thời, ngoài nội dung khiếu nại đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn giải quyết tại Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 23/4/2025, tại buổi làm việc ngày 26/6/2025 với Thanh tra tỉnh: Ông Nguyễn Tiến Lợi còn phản ánh việc Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 8459/QĐ-UBND ngày 06/10/2024 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 10758/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án là không đúng trình tự, quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai 2024.

2. Kết quả xác minh

2.1. Về hồ sơ địa chính và bản đồ đo vẽ qua các thời kỳ

a) Theo Bản đồ số 299 xã Bình Minh đo vẽ năm 1987: Thửa đất hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi đang khiếu nại thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ địa chính số 02 với diện tích 95.620 m², loại đất T (đo bao).

b) Theo Bản đồ địa chính xã Bình Minh đo vẽ và phê duyệt năm 2003: Thửa đất hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi đang khiếu nại thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ địa chính số 06, loại đất T, diện tích 856,0 m²; sổ mục kê ghi người sử dụng đất là ông Nguyễn Tiến Lợi.

c) Theo Mảnh trích đo địa chính số 04/TĐĐC-2024 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 12/7/2024: Thửa đất hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi đang khiếu nại được

xác định tại thửa đất số 74, tờ bản đồ địa chính số 02, diện tích nguyên thửa 850,6m², diện tích thu hồi 110,4m², loại đất (ODT), người sử dụng đất là ông Nguyễn Tiến Lợi.

2.2. Về giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất

Thửa đất hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi đang khiếu nại đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 723542; vào sổ cấp sổ: 00108/QSDĐ/98 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 31/08/2004 có thông tin về thửa đất: Thửa đất số 328, tờ bản đồ địa chính số 06, bản đồ địa chính xã Bình Minh (nay là phường Tĩnh Gia) đo vẽ năm 2003 với diện tích 856,0 m² (trong đó 200m² đất ở và 656m² đất vườn).

2.3. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

a) Hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi đang sử dụng 850,6m² là đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc đất thuộc đối tượng Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, gia đình sử dụng ổn định liên tục không lấn chiếm, ranh giới sử dụng đất hiện nay không tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề.

b) Diện tích đất đề nghị thu hồi 110,4 m²; loại đất là đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở và có nhà ở hình thành sau ngày 18/12/1980.

2.4. Việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường về đất

a) Ngày 25/9/2024, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thị xã Nghi Sơn ban hành Thông báo 3592/TB-HĐTĐGD về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án.

b) Ngày 26/9/2024, Công ty Cổ phần Tư vấn và đầu tư bất động sản 36 phát hành Chứng thư thẩm định giá số 79/2024/CT-ĐGD, theo đó: *Giá đất trồng trồng cây lâu năm vị trí 1 được đề xuất là 27.000 đồng/m² để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Nâng cấp, cải tạo tuyến đường giao thông đoạn từ nút giao đường BT với đường Lương Chí đến cầu Đò Bè, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (nay là phường Tĩnh Gia).*

Trên cơ sở Thông báo của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thị xã Nghi Sơn; Chứng thư thẩm định giá Công ty Cổ phần Tư vấn và đầu tư bất động sản 36: Ngày 06/10/2024, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 8459/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án.

2.5. Hồ sơ thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án

a) Ngày 31/12/2024, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 10758/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất tại phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn để thực hiện Dự án Nâng cấp, cải tạo tuyến đường giao thông đoạn từ nút giao đường BT với đường Lương Chí đến cầu Đò Bè (đợt 2), theo đó: Hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi được bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền 40.758.000 đồng (trong đó: bồi

thường về đất là 2.981.000 đồng; bồi thường hỗ trợ vật kiến trúc là 30.673.000 đồng; bồi thường cây cối hoa màu là 7.104.000 đồng).

b) Ngày 25/02/2025, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 1554/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi để thực hiện Dự án với diện tích thu hồi 110,4m² đất vườn cùng thửa đất ở không được công nhận là đất ở của hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi.

3. Nhận xét, đánh giá

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên, cho thấy:

Thửa đất của hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 723542; vào sổ cấp số: 00108/QSDĐ/98 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 31/08/2004 có thông tin về thửa đất: Thửa đất số 328, tờ bản đồ địa chính số 06, bản đồ địa chính xã Bình Minh (nay là phường Tĩnh Gia) đo vẽ năm 2003 với diện tích 856,0 m² (trong đó 200m² đất ở và 656m² đất vườn). Do đó loại đất thu hồi được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 7 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. UBND thị xã Nghi Sơn đã quyết định thu hồi 110,4m² đất vườn liền thửa đất ở không được công nhận là đất ở và được tính theo giá đất nông nghiệp là đất trồng cây lâu năm, với đơn giá bồi thường 27.000 đồng/m² và không có chính sách hỗ trợ 50% giá đất ở là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024 và các Quyết định của UBND tỉnh: số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc quy định bảng giá loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 63/2024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

IV. KẾT LUẬN

1. Diện tích đất mà UBND thị xã Nghi Sơn đã quyết định thu hồi đất của hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi là 110,4m²; loại đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất có nhà ở (đất vườn cùng thửa đất ở).

2. Về giá đất cụ thể áp giá bồi thường đất trồng cây lâu năm đối với diện tích đất thu hồi của hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi.

UBND thị xã Nghi Sơn đã phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại Quyết định số 8459/QĐ-UBND ngày 06/10/2024; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và tái định cư để thực hiện Dự án Nâng cấp cải tạo tuyến đường giao thông đoạn từ nút giao đường BT với đường Lương Chí đến cầu Đò Bè (đợt 2) tại Quyết định số 10758/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; theo đó: áp giá bồi thường đất trồng cây lâu năm đối với diện tích thu hồi 110,4m² của hộ ông Nguyễn Tiến Lợi với đơn giá bồi thường 27.000đ/m² là phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi tiếp tục khiếu nại đòi bồi thường, hỗ trợ diện tích 110,4m² đất thu hồi theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 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. Việc hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi khiếu nại, đề nghị được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 110,4m² đất bị thu hồi theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu hộ gia đình ông Nguyễn Tiến Lợi 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 pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND phường Tĩnh Gia, ông Nguyễn Tiến Lợi¹ 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 (đề b/cáo);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (đề b/cáo);
- Chủ tịch, các PCT 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;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, NNMT, KTTC.

(MC04.08.025)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi

¹ Địa chỉ: Tổ dân phố Đông Tiến, phường Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.