

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Quyền, số nhà 451, đường Nguyễn Trãi, phố Phú Thọ 1, phường Hạc Thành, 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 2003, năm 2013 và năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại năm 2011; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 về việc quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai; số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ; số 151/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 2258/BC-TTTH ngày 25/5/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Quyền ở số nhà 451, đường Nguyễn Trãi, phố Phú Thọ 1, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Nguyễn Thị Quyền không đồng ý việc UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) thu hồi đất của gia đình bà để thực hiện dự án Khu xen cư đường Đại lộ Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (sau đây viết tắt là Dự án) tại Quyết định số 5637/QĐ-UBND ngày 25/5/2025. Bà Quyền khiếu nại, đề nghị hủy Quyết định thu hồi đất và xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình theo quy định của pháp luật.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG HẠC THÀNH

Khiếu nại của bà Nguyễn Thị Quyền đã được Chủ tịch UBND phường Hạc Thành xem xét, giải quyết lần đầu tại Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày

15/3/2026, với nội dung: Việc bà Nguyễn Thị Quyền khiếu nại, yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất và xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà là không có cơ sở. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND phường Hạc Thành, bà Quyền tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với công dân khiếu nại

Theo trình bày của ông Nguyễn Đăng Đông, người được bà Nguyễn Thị Quyền ủy quyền:

UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) chưa đủ căn cứ để ban hành Quyết định thu hồi đất số 5637/QĐ-UBND ngày 25/5/2025, với lý do:

- Gia đình bà Nguyễn Thị Quyền sử dụng đất ổn định từ năm 1990 cho đến nay, sử dụng ổn định, không tranh chấp, không vi phạm, đáp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo quy định tại Điều 79, Luật Đất đai năm 2024 về căn cứ thu hồi đất: Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Theo Quyết định số 5637/QĐ-UBND ngày 25/5/2025, việc thu hồi đất của gia đình bà Quyền để thực hiện Dự án Khu xen cư đường Đại lộ Đông Tây là không thuộc dự án Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Mục đích của dự án là không phù hợp quy định của pháp luật.

- Về căn cứ xác định loại đất: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 9, Luật Đất đai năm 2024; Điều 7, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: Việc xác định loại đất phải dựa trên hiện trạng sử dụng đất thực tế và quy hoạch sử dụng đất hằng năm. Đề nghị làm rõ căn cứ thu hồi đất gồm Kế hoạch sử dụng đất hằng năm và Quy hoạch sử dụng đất từ thời điểm bà Quyền sử dụng đất cho đến khi thu hồi.

2. Về hồ sơ địa chính liên quan đến thửa đất

Theo hồ sơ thu hồi đất và báo cáo của UBND phường Hạc Thành: Vị trí khu đất bà Quyền đang khiếu nại thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 42, đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 16/TL-BĐĐC ngày 03/4/2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa lập, được thể hiện trên hồ sơ địa chính qua các thời kỳ như sau:

- Bản đồ địa chính phường Phú Sơn (cũ) đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ: Không thể hiện thửa đất;

- Bản đồ địa chính phường Phú Sơn (cũ) lập năm 1994: Thuộc một phần thửa số 19, tờ số 15, diện tích nguyên thửa 812,0m², loại đất KH; sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Phường.

- Bản đồ địa chính phường Phú Sơn (cũ) lập năm 2011: Thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 42, diện tích nguyên thửa 186,2m², loại đất TSN, sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Văn Bá - Nguyễn Thị Quyền.

Gia đình bà Quyền sử dụng đất ổn định, không lấn chiếm và không có tranh chấp; Khu đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Hồ sơ về việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng khu đất bà Quyền khiếu nại

- Theo Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Tây Ga, thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2791/2002/QĐ-CT ngày 30/8/2002: Diện tích khu đất bà Quyền khiếu nại thuộc quy hoạch chức năng: Cây xanh - mặt nước.

- Theo phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009: Diện tích khu đất thuộc quy hoạch là Đất cây xanh và đất giao thông.

- Theo phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 24/5/2019; khu đất thuộc ô đất ở đô thị (ký hiệu: ODT);

- Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu xen cư đường Vành đai Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 12319/QĐ-UBND ngày 07/12/2021, trong đó:

+ Mục tiêu: Đầu tư xây dựng khu ở xen cư nhằm chỉnh trang đô thị tại khu vực và khai thác quỹ đất tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương. Bố trí tái định cư cho các hộ dân khi thực hiện một số dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa (nếu cần).

+ Chỉ tiêu sử dụng đất:

Đất nhà ở liền kề: 37 lô, với diện tích 4.462,2m², tỷ lệ sử dụng đất là 48,91%;

Đất HTKT (TBA): 17,04 m², tỷ lệ sử dụng đất là 0,19%;

Đất giao thông, vỉa hè: 4.644,78 m², tỷ lệ sử dụng đất là 50,91%.

(Vị trí khu đất hộ bà Quyền khiếu nại được quy hoạch là đất ở mới).

4. Hồ sơ về cơ sở pháp lý thực hiện dự án và việc thu hồi đất

Việc UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 5637/QĐ-UBND ngày 25/5/2025 về việc thu hồi đất nông nghiệp của ông (bà) Nguyễn Văn Bá - Nguyễn Thị Quyền đang quản lý và sử dụng tại phường Phú Sơn để thực hiện dự án Khu xen cư đường vành đai Đông Tây (nay là Đại lộ Đông Tây), phường Phú Sơn (nay là phường Hạc Thành) căn cứ vào các văn bản:

- Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu xen cư đường vành đai Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa, trong đó xác định mục tiêu của dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (Quyết định số 12319/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa); hình thành khu ở mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực, chỉnh trang bộ mặt đô thị; huy động được nguồn vốn đầu tư của các tổ chức kinh tế để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Dự án được HĐND tỉnh chấp thuận thông qua trong danh mục dự án phải thu hồi đất để phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh theo Nghị quyết số 279/NQ-HĐND ngày 16/6/2020 (*thuộc thứ tự số 9, mục I, phụ lục số I. Danh mục bổ sung công trình, dự án thu hồi đất đợt 1, năm 2020*) và Nghị quyết số 441/NQ-HĐND ngày 29/9/2023 (*thuộc số thứ tự 7, mục I. Thành phố Thanh Hóa, phụ lục số II. Danh mục công trình, dự án chấp thuận thu hồi đất do quá 3 năm chưa thực hiện, đợt 4 năm 2023*).

- Kế hoạch sử dụng đất các năm 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 của thành phố Thanh Hóa, trong đó có Dự án Khu xen cư đường vành đai Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa, được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 27/9/2021 (*thuộc thứ tự số 83, mục 2.1.9, phụ biểu số VII, danh mục công trình dự án thực hiện trong năm 2021*); Quyết định số 4400/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 (*thuộc thứ tự số 23, mục 2.1.12, phụ biểu số 05, danh mục công trình dự án thực hiện trong năm 2022*); Quyết định số 3065/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 (*thuộc thứ tự số 20, mục 2.1.12, phụ biểu số 07, danh mục công trình dự án thực hiện trong năm 2023*); Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 (*thuộc thứ tự số 20, mục 2.1.12, phụ biểu số V, danh mục công trình dự án thực hiện trong năm 2024*); Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 (*thuộc thứ tự số 10, mục I.1.1.9, phụ biểu số 07, danh mục công trình dự án thực hiện trong năm 2025*).

- Quyết định số 1606/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu xen cư đường vành đai Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (Cấp lần đầu: ngày 12 tháng 5 năm 2023).

- Thông báo số 561/TB-UBND ngày 15/6/2023 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu xen cư đường vành đai Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa; Thông báo số 1044/TB-UBND ngày 07/11/2023 về việc điều chỉnh, bổ sung Thông báo số 561/TB-UBND ngày 15/6/2023 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu xen cư đường Đại lộ Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa.

- Ngày 08/01/2025, UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) đã ban hành Quyết định số 273/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho 16 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phố Phú Thọ

1, phường Phú Sơn (trong đó có hộ bà Nguyễn Thị Quyền) ảnh hưởng dự án Khu xen cư đường Đại lộ Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa.

- Tờ trình số 17/TTr-UBND ngày 04/04/2024 của UBND phường Phú Sơn về việc đề nghị thu hồi đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân đang quản lý và sử dụng tại phường Phú Sơn để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu xen cư đường Đại lộ Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa.

5. Kết quả làm việc với UBND phường Hạc Thành

Theo báo cáo của UBND phường Hạc Thành:

- Về hiện trạng sử dụng đất:

Tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án, hiện trạng khu đất bị thu hồi của hộ bà Nguyễn Thị Quyền là đất ao, có phần giáp với phần đất ở là sân và công trình xây dựng phục vụ sinh hoạt, nhà mái lợp tôn, lợp proximăng (diện tích 40m²). Theo bản đồ địa chính phường Phú Sơn năm 2011 là thửa số 197, tờ số 42; diện tích nguyên thửa 186,2 m², loại đất TSN.

Theo trích đo hiện trạng khu đất số 7613/TĐHT ngày 26/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa, phần diện tích đất hộ bà Quyền đang quản lý, sử dụng bị ảnh hưởng của dự án là 180,0 m²; trên đất không có nhà ở và công trình phục vụ đời sống.

- Việc triển khai thực hiện dự án:

Diện tích đất của hộ bà Nguyễn Thị Quyền đã được UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng số 273/QĐ-UBND ngày 08/01/2025, trong đó tại Khoản 3, Điều 1 quy định về Phương án bố trí tái định cư: Đất nông nghiệp, không phải bố trí tái định cư. Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng đã thông báo chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho hộ bà Quyền, tuy nhiên hộ bà Quyền chưa thống nhất nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Đối với dự án Khu xen cư đường vành đai Đông Tây, UBND phường Hạc Thành đang tiếp tục triển khai thực hiện. Quá trình thực hiện có phát sinh một số nội dung cần điều chỉnh quy hoạch chi tiết; ngày 15/5/2026, UBND phường Hạc Thành đã có Văn bản số 2697/UBND-KTHT&ĐT gửi Sở Xây dựng và Sở Tài chính về việc đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án.

IV. KẾT LUẬN

1. Về việc khiếu nại, đề nghị hủy quyết định thu hồi đất

- Dự án Khu xen cư đường Đại lộ Đông Tây, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 11/02/2022; chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 1606/QĐ-UBND ngày 12/5/2023; Mục tiêu của dự án là hình thành khu ở mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, phục vụ đời sống sinh

hoạt của người dân trong khu vực, chỉnh trang bộ mặt đô thị, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Dự án được HĐND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận trong danh mục dự án phải thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại Nghị quyết số 279/NQ-HĐND ngày 16/6/2020; Nghị quyết số 441/NQ-HĐND ngày 29/9/2023, thuộc trường hợp *Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng* theo quy định tại Điểm d, Khoản 3, Điều 62, Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 27, Điều 79, Luật Đất đai năm 2024.

- Dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất các năm 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 của thành phố Thanh Hóa (cũ), được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 27/9/2021; Quyết định số 4400/QĐ-UBND ngày 09/12/2022; Quyết định số 3065/QĐ-UBND ngày 30/8/2023; Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 26/3/2024; Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 18/3/2025.

- UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) đã thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để thực hiện dự án, trong đó phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng cho ông (bà) Nguyễn Văn Bá - Nguyễn Thị Quyền tại Quyết định số 273/QĐ-UBND ngày 08/01/2025, thu hồi đất tại Quyết định số 5637/QĐ-UBND ngày 25/5/2025.

Đối chiếu với quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 80, Luật Đất đai năm 2024, việc UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) thu hồi đất của ông (bà) Nguyễn Văn Bá - Nguyễn Thị Quyền để thực hiện dự án Khu xen cư đường Đại lộ Đông Tây, phường Phú Sơn tại Quyết định số 5637/QĐ-UBND ngày 25/5/2025 là đảm bảo căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng.

Do vậy, việc bà Nguyễn Thị Quyền khiếu nại, yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất là không có cơ sở.

2. Về việc khiếu nại, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Căn cứ Điểm d, Khoản 1, Điều 151, của Luật Đất đai năm 2024 quy định Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

"1. Người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

đ) Đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện".

Thửa đất bà Nguyễn Thị Quyền khiếu nại đã được Nhà nước thu hồi đất tại Quyết định số 5637/QĐ-UBND ngày 25/5/2025 của UBND thành phố Thanh Hóa (cũ). Tại thời điểm giải quyết khiếu nại, bà Nguyễn Thị Quyền khiếu nại, đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà 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. Bà Nguyễn Thị Quyền khiếu nại, yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất số 5637/QĐ-UBND ngày 25/5/2025 của UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà tại thửa đất đã thu hồi là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Nguyễn Thị Quyền 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, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND phường Hạc Thành, bà Nguyễn Thị Quyền 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
- Ban Tiếp công dân Trung ương
- 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;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Ông Nguyễn Đăng Đông (người được ủy quyền)¹;
- Lưu: VT, TDNC.

(để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường

¹ Địa chỉ: Công ty Luật TNHH QT Global, số 11, đường Phạm Tu, phường Định Công, thành phố Hà Nội. Số điện thoại liên hệ: 0968.810.950.