

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc Hải,
phố Xích Ngọc, phường Quảng Phú, 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 Luật Thanh tra ngày 25/6/2025;

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 Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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;

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 các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 16/2023/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 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 1763/BC-TTTH ngày 29/7/2025 về việc kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc Hải; địa chỉ thường trú: phố Xích Ngọc, phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

UBND thành phố Thanh Hoá đã quyết định thu hồi đất của gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải để thực hiện Dự án đường nối từ đường vào nghĩa trang Chợ Nhàng đến đường Đại lộ Võ Nguyên Giáp, phường Quảng Thành (giai đoạn 1) với tổng diện tích là 623,8 m² và phê duyệt Phương án bồi thường, giải phóng

mặt bằng và tái định cư đối với gia đình ông chỉ được bồi thường 100,0m² đất ở với giá là 3.000.000 đồng/m²; 494,4m² đất cây lâu năm cùng thửa đất có nhà ở và 29,4m² đất không được bồi thường là không đúng quy định và gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải khiếu nại 03 nội dung, cụ thể:

1. Được bồi thường diện tích 29,4m² là đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở.
2. Được áp giá bồi thường đất ở diện tích 100m² với giá là 17.000.000 đồng/m², có tính hệ số đầu ve.
3. Được bố trí đất tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch số 3446/QĐ-UBND với mức giá tính tiền sử dụng đất là 15.996.000 đồng/m².

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

Khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc Hải đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết tại Quyết định số 4794/QĐ-UBND ngày 14/5/2025. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, ông Nguyễn Ngọc Hải 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 Ngọc Hải

a) Ông Nguyễn Ngọc Hải trình bày và cho rằng: Thửa đất hiện nay của hộ gia đình ông đang khiếu nại có nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn Minh vào khoảng thời gian năm 1993. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông sử dụng vào mục đích để ở từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đường nối từ đường vào nghĩa trang Chợ Nhàn đến đường Đại lộ Võ Nguyên Giáp, phường Quảng Thành (giai đoạn 1) (sau đây gọi tắt là Dự án). Đồng thời, thời điểm nhận quyền sử dụng đất thì hiện trạng trên đất đã có nhà ở, diện tích đất ở nhận chuyển nhượng là 150,0m².

b) Gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải đã được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 với diện tích 760m², gồm: 150m² đất ở và 610m² đất trồng cây lâu năm. Năm 2024, UBND thành phố Thanh Hóa đã quyết định thu hồi 623,8m² đất để thực hiện Dự án, theo đó: được bồi thường 100,0m² đất ở; 494,4m² đất cây lâu năm cùng thửa đất có nhà ở và 29,4m² đất không bồi thường; giá đất bồi thường, giải phóng mặt bằng nơi đi là 3.000.000 đồng/m² là quá thấp, chưa được tính hệ số đầu ve; chưa được đăng ký và được giao đất ở tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch số 3446/QĐ-UBND ngày 20/5/2018 thuộc địa giới hành chính phường Quảng Thành (nay là phường Quảng Phú).

2. Kết quả xác minh

2.1. Nội dung khiếu nại thứ nhất: Được bồi thường diện tích 29,4m² là đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở.

2.1.1. Về hồ sơ địa chính và giấy tờ liên quan đến quá trình sử dụng đất

a) Về hồ sơ địa chính

- Theo Bản đồ địa chính xã Quảng Đông lập năm 1985 (theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ): Khu đất ông Nguyễn Ngọc Hải đang khiếu nại không thể hiện nhân thửa, mục kê trên bản đồ.

- Theo Bản đồ địa chính xã Quảng Đông lập năm 1993: Khu đất ông Nguyễn Ngọc Hải đang khiếu nại thuộc một phần thửa số 785, tờ bản đồ số 4, diện tích nguyên thửa 1.405,0m², loại đất T, sổ mục kê ghi Lê Văn Minh (đất ở 200m²; đất vườn 1.205m²).

- Bản đồ địa chính xã Quảng Đông năm 2002: Khu đất ông Nguyễn Ngọc Hải đang khiếu nại thuộc một phần thửa số 1005, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.405,0m², sổ mục kê ghi Lê Văn Minh.

- Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 04/TLBĐ ngày 10/5/2022 phục vụ việc thu hồi, giải phóng mặt bằng, thửa đất hộ ông Nguyễn Ngọc Hải đang khiếu nại thuộc thửa đất số 139, Tờ trích lục địa chính số 22, diện tích nguyên thửa 897,6m²; diện tích đất thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng là 623,8m².

b) Về giấy tờ liên quan đến quá trình sử dụng đất: Hộ ông Nguyễn Ngọc Hải được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011, số phát hành BH 794974, diện tích được cấp 760m² gồm: 150m² đất ở và 610m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa số 785-2, tờ bản đồ số 04.

2.1.2. Về công tác thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng

a) Ngày 13/3/2023, Hội đồng tư vấn đất đai xã Quảng Đông (nay là phường Quảng Phú), xác định: Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải đang sử dụng 897,6m² (nguyên thửa) phần diện tích đất tăng 137,6m² được sử dụng ổn định, không tranh chấp từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004. Đề nghị thu hồi và bồi thường diện tích trong Giấy chứng nhận là 100,0m² đất ở; 494,4m² đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất có nhà ở; diện tích ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 29,4m² là đất tăng không bồi thường.

b) Ngày 31/7/2024, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 6773/QĐ-UBND về việc thu hồi 623,8m² đất của hộ ông Nguyễn Ngọc Hải tại phố Xích Ngọc, phường Quảng Đông để thực hiện Dự án, trong đó: Diện tích đất được bồi thường đất ở là 100,0m²; diện tích đất được bồi thường là đất cây lâu năm có cùng thửa đất ở có nhà ở là 494,4m²; diện tích đất tăng không bồi thường là 29,4m²; đồng thời, cùng ngày UBND thành phố Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số 6775/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với 06 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng Dự án, trong đó hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải được bồi thường, hỗ trợ về đất là 1.050.252.000 đồng, gồm: Đất ở là 300.000.000 đồng (100,0m² x 3.000.000đ/m²), đất trồng cây lâu năm là 17.304.000 đồng (494,4m² x 35.000đ/m²); hỗ trợ đất vườn là 732.948.000đ (494,4,0m² x 1.482.500đ/m²).

2.1.3. Đánh giá, nhận xét

- Hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 với diện tích là 760m² gồm: 150m² đất ở và 610m² đất trồng cây lâu năm; phần diện tích thu hồi, giải phóng mặt bằng đã được cấp giấy là 594,4m²;

- Đối với phần diện tích 29,4m² đất mà hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải đang khiếu nại không cùng thửa với thửa đất có nhà ở và theo xác định của UBND xã Quảng Đông thì phần diện tích này là đất nhận thầu, khoán với UBND xã Quảng Đông từ năm 1996 đến năm 2013 và từ năm 2014, ông Nguyễn Ngọc Hải tiếp tục sử dụng phần diện tích này cho đến thời điểm thu hồi đất.

Như vậy, theo quy định tại Điều 76, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, thì việc hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải khiếu nại được bồi thường 29,4m² là đất vườn cùng thửa với thửa đất có nhà ở là không có cơ sở để xem xét.

2.2. Nội dung khiếu nại thứ hai: Được áp giá bồi thường đất ở diện tích 100m² với giá là 17.000.000 đồng/m², có tính hệ số đầu ve.

2.2.1. Theo kết quả xác minh của Thanh tra tỉnh:

Khu đất hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải đang khiếu nại thuộc tuyến đường “*từ đường Đông Định Đức (đường bờ bắc kênh Bắc-xã Quảng Định) đến hết địa phận xã Quảng Đông*” và theo quy định của Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hoá thì giá đất ở là 2.000.000đ/m². Ngày 13/9/2022, UBND thành phố Thanh Hoá đã ban hành Quyết định số 8759/QĐ-UBND, theo đó đã xác định thửa đất của hộ ông Nguyễn Ngọc Hải có giá đất ở là 3.000.000đ/m² (hệ số điều chỉnh k=1,5).

2.2.2. Đánh giá, nhận xét

Từ kết quả xác minh nêu trên, việc hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải đề nghị được áp giá bồi thường đất ở nơi đi là 17.000.000 đồng/m², có tính hệ số đầu ve là không có cơ sở.

2.3. Nội dung khiếu nại thứ ba: Được bố trí đất tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch số 3446/QĐ-UBND (mức giá tiền sử dụng đất là 15.996.000 đồng/m²)

2.3.1. Theo kết quả xác minh của Thanh tra tỉnh:

UBND thành phố Thanh Hoá đã ban hành Quyết định số 6775/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với 06 hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng của Dự án, trong đó hộ ông Nguyễn Ngọc Hải được bồi thường về đất ở là 300.000.000đ (100,0m² x 3.000.000đ). Giá trị 01 lô tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch số 3446/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 là 1.359.660.000đ (15.996.000 đồng/m² x 85,0m²/lô).

Như vậy, giá trị bồi thường về đất ở đối với hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải là 300.000.000 đồng, giá trị 01 lô đất tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch 3446/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 là: 1.359.660.000 đồng (tương ứng với tỷ lệ 22,06% giữa giá trị đất ở thu hồi và 01 giá trị lô đất tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch 3446/QĐ-UBND).

Theo quy định tại tiết 2 (-), điểm b, mục 3.2 Quyết định số 6775/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Thanh Hóa về phương án tái định cư; theo đó: Áp dụng đối với hộ lùì quy định: “*Trường hợp diện tích đất ở thu hồi lớn hơn 40,0m² và giá trị bồi thường đất ở bằng hoặc lớn hơn 50% giá trị 01 lô đất tái định cư trở lên thì được bồi thường bằng 01 lô đất tái định cư*”.

2.3.2. Đánh giá, nhận xét

Từ kết quả xác minh nêu trên, việc hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Hải đề nghị được bố trí đất tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch số 3446/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 với mức giá tiền sử dụng đất ở là 15.996.000 đồng/m² là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Ông Nguyễn Ngọc Hải khiếu nại được bồi thường diện tích 29,4m² là đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở; được áp giá bồi thường đất ở diện tích 100m² với giá là 17.000.000 đồng/1m², có tính hệ số đầu ve; được bố trí đất tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch số 3446/QĐ-UBND ngày 20/5/2018 (mức giá tiền sử dụng đất là 15.996.000 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. Việc ông Nguyễn Ngọc Hải, phố Xích Ngọc, phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hoá khiếu nại, đề nghị được bồi thường diện tích 29,4m² là đất vườn trong cùng thửa đất có nhà ở; được áp giá bồi thường đất ở diện tích 100m² với giá là 17.000.000 đồng/m², có tính hệ số đầu ve; được bố trí đất tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch số 3446/QĐ-UBND ngày 20/5/2018 (mức giá tính tiền sử dụng đất là 15.996.000 đồng/m²) là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Ngọc Hải 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 Quảng Phú, ông Nguyễn Ngọc Hải¹ 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;
- Các Sở: Nông nghiệp và MT; Xây dựng;
- Tài chính;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, NNMT, KTTC.

(MC02.08.025)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi

¹ Địa chỉ: phố Xích Ngọc, phường Quảng Phú.