

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Doan, phố Tân Thọ,
phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 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;

Trên cơ sở kết quả Hội nghị Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại, tố cáo của tỉnh ngày 22/4/2025; theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 76/BC-SNNMT ngày 30/4/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Doan, phố Tân Thọ, phường Đông Tân, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Nguyễn Thị Doan, con dâu của bà Tình (đã chết năm 2011), đại diện cho các con của bà Tình khiếu nại việc UBND thành phố Thanh Hóa thu hồi đất ở của gia đình bà Tình tại phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa để thực hiện Dự án Đại lộ Đông Tây thành phố Thanh Hóa đã xác định không đúng vị trí, hiện trạng khu đất, dẫn đến việc áp giá bồi thường về đất cho gia đình bà không đúng quy định. Bà Doan khiếu nại 02 nội dung:

- Khu đất hộ bà Tình có 02 mặt giáp đường (đầu ve) nên phải được hưởng nhân hệ số 1,2 lần theo quy định.

- Ngõ đi vào khu đất hộ bà Tình rộng trên 3m, việc áp giá bồi thường về đất ở cho gia đình bà theo vị trí đường rộng dưới 2m là không đúng.

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

Tại Quyết định số 9390/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Doan, có nội dung: Vị trí khu của hộ bà Tình có 01 mặt giáp đường đi và 01 mặt giáp nương tiêu (không phải là đường đi có tên trong bảng giá đất) nên không được hỗ trợ 1,2 lần đối với vị trí đầu ve. Khoảng cách từ khu đất hộ bà Tình đến đường Quốc lộ 47 là 63,87m; kiểm tra thực tế mặt cắt ngõ tại 03 điểm có kích thước lần lượt là 1,7m; 2m; 1,9m (*không tính phần bê tông khóa mái kênh Bắc là 0,4 m*). Từ đó, xác định vị trí khu đất hộ bà Tình là vị trí 4 (*hệ số bằng 0,4 so với vị trí 1*) và ngõ có chiều sâu từ trên 50m đến 100m được xác định hệ số giảm giá là 0,8 của vị trí đó. Theo đó, xác định giá tiền bồi thường về đất ở cho hộ bà Tình là: $16.000.000^d/m^2 \times 0,4 \times 0,8 = 5.120.000^d/m^2$. Nội dung bà Nguyễn Thị Doan khiếu nại là không có cơ sở.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Nguyễn Thị Doan tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Diễn biến vụ việc và việc bồi thường về đất đối với hộ bà Tình

a) Tại Điều 1, Quyết định số 11990/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất (đất ở) cho hộ bà Nguyễn Thị Doan, đại diện thừa kế các con bà Tình (đã chết) tại phường Phú Sơn để thực hiện Dự án Đại lộ Đông Tây, thành phố Thanh Hóa, đoạn từ thị trấn Rừng Thông đến Quốc lộ 1A, có nội dung:

- Vị trí theo bảng giá đất: Đường ngõ phố của phố Cao Sơn thuộc phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa. Giá đất ở theo bảng giá đất: 4.500.000 đồng/m².

- Giá đất cụ thể là: Đất ở là 4.500.000 đồng/m².

Không đồng ý với giá bồi thường về đất ở (4.500.000 đồng/m²), bà Doan khiếu nại (nhiều nội dung), trong đó có nội dung yêu cầu áp giá bồi thường về đất ở với giá 6.000.000 đồng/m².

b) Tại Quyết định số 10160/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Doan, kết luận: "*Trên thực tế khu đất hộ bà Tình thuộc phố Phú Thọ 4, phường Phú Sơn, nằm trên ngõ giáp Quốc lộ 47. Việc UBND thành phố xác định vị trí thuộc "đường ngõ phố của phố Cao Sơn thuộc phường An Hưng" trên bảng giá đất kèm theo Quyết định 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh để xác định giá đất ở cụ thể, tính tiền bồi thường về đất cho hộ bà Tình là không đúng. Tuy nhiên, việc bà Doan khiếu nại yêu cầu bồi thường về đất ở cho hộ bà Tình với giá 6.000.000 đồng/m² là chưa có căn cứ. Theo đó, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 11990/QĐ-UBND ngày 23/11/2022, có nội dung: Thửa đất hộ bà Doan (bà Tình) được xác định theo đơn giá tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày*

23/12/2019 của UBND tỉnh, thuộc vị trí: *Ngõ giáp đường Quốc lộ 47 (tuyến từ ngã tư Phú Thọ qua ngã ba Nhồi và xã Đông Tân), đoạn từ ngã tư Phú Thọ đến cầu Cao, phường Phú Sơn “với đơn giá đất ở vị trí 1 là 16.000.000 đồng/m²; thuộc vị trí 4 (mặt giáp ngõ có mặt cắt ngõ dưới 2m), chiều sâu ngõ trên 50m đến 100m tính hệ số bằng 0.8 của vị trí 1. Giá đất ở cụ thể là: 16.000.000 đồng/m² x 0,4 x 0,8 = 5.120.000 đồng/m². Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh đúng vị trí thực tế thửa đất thu hồi của hộ bà Doan...”*.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Nguyễn Thị Doan tiếp tục khiếu nại yêu cầu xác định vị trí đất có mặt giáp ngõ trên 4m và áp giá bồi thường 6.400.000 đồng/m², có vị trí đầu ve (nhân hệ số 1,2).

c) Tại Quyết định số 9390/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Doan, kết luận: *“Nội dung gia đình bà Nguyễn Thị Doan khiếu nại việc xác định vị trí thửa đất yêu cầu được áp giá bồi thường đất ở 6.400.000 đ/m², tính hệ số 1,2 đối với vị trí đầu ve là không có cơ sở”*.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Doan tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

2. Báo cáo của UBND phường Phú Sơn

Hiện nay, khu đất của hộ bà Tình đã giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Đại lộ Đông Tây nên không có cơ sở xác định chính xác vị trí giáp ranh giữa hộ bà Tình và hộ bà Duyên; trên thực tế tính từ đường Quốc lộ 47 vào, hiện trạng còn lại lối đi vào thửa đất trước đây trên bờ kênh Bắc. Vị trí đất của hộ bà Tình đi ra đến đường Quốc lộ 47 đi qua lần lượt khu đất hộ bà Duyên, hộ ông Sơn, hộ ông Kim.

- Về khoảng cách từ thửa đất của hộ bà Tình đến Quốc lộ 47: Theo Bản đồ địa chính phường Phú Sơn phê duyệt năm 2012 và Bản đồ hiện trạng thực hiện dự án: Khoảng cách từ Quốc lộ 47 đến ranh giới thửa đất giữa hộ bà Duyên và hộ bà Tình là khoảng 59m.

- Về vị trí thửa đất, có các mặt giáp ranh: Phía Nam giáp đất hộ bà Duyên, phía Tây giáp đường đi (bờ kênh Bắc), phía Bắc giáp mương tiêu, phía Đông giáp đất nông nghiệp.

Vị trí đất nhà bà Tình có 01 mặt giáp đường đi và 01 mặt giáp mương tiêu (không phải là đường đi có tên trong bảng giá đất) nên không được tính hệ số 1,2 lần đối với vị trí đầu ve.

3. Xem xét nội dung khiếu nại

3.1. Xem xét nội dung khiếu nại tính hệ số 1,2 đối với vị trí đầu ve:

Theo Bản đồ địa chính khu đất hộ bà Tình là thửa đất số 42, tờ bản đồ địa chính số 36, bản đồ địa chính phường Phú Sơn được phê duyệt năm 2012 có vị trí tiếp giáp: Phía Đông tiếp giáp đất nông nghiệp, phía Nam tiếp giáp đất thổ cư hộ bà Duyên, phía Tây tiếp giáp đường đất (đường không có tên trong

bảng giá đất kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa), phía Bắc tiếp giáp nương tiêu.

Theo báo cáo của UBND phường Phú Sơn tại Khoản 2, Mục III nêu trên: Vị trí đất nhà bà Tình có 01 mặt giáp đường đi và 01 mặt giáp nương tiêu (không phải là đường đi có tên trong bảng giá đất) nên không được tính hệ số 1,2 lần đối với vị trí đầu ve.

Kiểm tra hiện trạng thực tế: Khu đất hộ bà Tình và các hộ lân cận đã giải phóng mặt bằng không còn cơ sở để xác định giáp ranh giữa các hộ và nương tiêu, hiện trạng phía Tây khu đất còn một phần đường đi và bờ Kênh Bắc (đường không có tên trong bảng giá đất kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa).

Như vậy, thửa đất hộ bà Tình chỉ có một mặt tiếp giáp đường, đường đó không có tên trong bảng giá đất kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Tại Tiết c, Điều 1.1, Mục 1.2, Điều 1 Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa, quy định: *“Trường hợp các thửa đất tại khu vực ngã ba, ngã tư giao cắt giữa các đường phố mà có mặt tiếp giáp (vị trí 1) với hai đường, phố thì được tính hệ số bằng 1,2 giá đất của đường, phố có giá đất cao nhất”* nghĩa là thửa đất phải có ít nhất 02 mặt tiếp giáp với đường, phố có tên trong bảng giá đất (vị trí 1) kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh. Do đó, việc bà Doan khiếu nại yêu cầu xác định và tính nhân hệ số 1,2 lần là không có cơ sở.

3.2. Xem xét nội dung khiếu nại yêu cầu xác định vị trí thửa đất hộ bà Tình tiếp giáp đường rộng trên 3m

Tại thời điểm xác minh, hiện trạng thửa đất hộ bà Tình đã giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đại lộ Đông Tây nên không có cơ sở xác định chính xác vị trí giáp ranh giữa các hộ, vị trí từ thửa đất đến đường Quốc lộ 47 (đường gần nhất đến thửa đất có tên trong bảng giá đất) và chiều rộng mặt cắt đường tiếp giáp với thửa đất.

a) Về khoảng cách từ mép đường Quốc lộ 47 đến thửa đất hộ bà Tình khoảng 63 - 65m, cụ thể:

- Theo tính toán trên Bản đồ địa chính phường Phú Sơn phê duyệt năm 2012 và trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 19/TĐĐC ngày 24/4/2017 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa thực hiện, xác định khoảng 65m.

- Theo Trích đo hiện trạng đất khi thực hiện Dự án xây dựng Đại lộ Đông Tây, từ vị trí đất nhà bà Tình đi ra đến Quốc lộ 47 đi qua đất của 03 hộ: Hộ bà Duyên: 33,97m, hộ ông Sơn: 6,3m, hộ ông Kim: 23,6m. Như vậy, tổng chiều dài từ Quốc lộ 47 đến ranh giới thửa đất nhà bà Tình là 63,87m.

- Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng vị trí thửa đất hộ bà Tình ngày 05/11/2024 giữa Thanh tra thành phố Thanh Hóa, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thanh Hóa, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Thanh Hóa, UBND phường Phú Sơn, công dân có đơn (bà Nguyễn Thị Doan) xác định là 63m.

b) Về chiều rộng, mặt cắt ngõ:

- Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 05/11/2024 (nêu trên) được xác định bằng thước dây: Chiều rộng mặt cắt (kiểm tra đoạn từ đầu đường giáp Quốc lộ 47 đến vị trí thửa đất hộ bà Tình) tại 06 vị trí: 03 vị trí do Đoàn kiểm tra của thành phố Thanh Hóa chỉ định đo, có kích thước lần lượt là 1,7m; 2,0m; 1,9m (chưa tính khóa mái bê tông kênh bắc là 0,4m); 03 vị trí bà Doan yêu cầu đo kiểm tra, có kích thước lần lượt là 3,4m; 3m; 3,7m (chưa tính khóa mái bê tông kênh Bắc là 0,4m).

- Ngày 07/3/2025, bà Doan có đơn gửi Chủ tịch UBND tỉnh về cung cấp thêm hồ sơ khiếu nại. Theo đó, bà Doan có ý kiến: Ngày 05/11/2024, Đoàn xác minh khiếu nại lần đầu của UBND Thành phố Thanh Hóa và phường Phú Sơn kiểm tra thực tế chiều rộng mặt cắt ngõ tại 03 vị trí có chiều rộng 1,7m; 1,9m; 2m (chỉ tính mình phần lòng đường) để lấy căn cứ xác định giá bồi thường về đất là chưa chính xác, không đúng thực tế. Bà Doan thực hiện đo chiều rộng mặt cắt ngõ điểm nhỏ nhất ở tại ngõ nối từ gia đình bà Doan đến nhà bà Duyên có chiều rộng 3m, lệch 1,3m so với kết quả đoàn xác minh lần 01 đo (Đoàn xác minh lần đầu của UBND Thành phố đo được kết quả 1,7m).

- Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 3662/UBND-TDNC ngày 24/3/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các bên có liên quan và bà Nguyễn Thị Doan tiến hành cắm mốc và thực hiện việc kiểm tra, đo đạc thực tế lại 03 điểm bằng máy định vị GPS do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thực hiện (trên cơ sở các điểm mốc do UBND thành phố Thanh Hóa, UBND phường Phú Sơn chỉ vị trí. Trong đó, có 02 điểm trùng với điểm Đoàn xác minh lần đầu của UBND Thành phố Thanh Hóa đã đo đạc; riêng điểm đo đạc tại khóa cổng có vị trí phía sau khu đất nhà bà Tình nên không thực hiện việc đo đạc lại mà chọn tại vị trí có cây lớn trên thực địa, phía hướng ra đầu ngõ); kết quả như sau:

+ Điểm thứ 01: Tại vị trí trước thửa đất của hộ bà Tình, tính từ điểm phần móng còn sót lại của bậc lên xuống đến mép nóc bê tông kênh Bắc có mặt cắt chiều rộng ngõ là 2,3m (chưa tính khóa mái bê tông kênh Bắc 0,4m).

+ Điểm thứ 02: Tại vị trí trước thửa đất của hộ bà Duyên, tính từ mép phần móng còn sót lại đến mép nóc bê tông kênh Bắc có mặt cắt chiều rộng ngõ là 2,1m (chưa tính khóa mái bê tông kênh Bắc 0,4m).

+ Điểm thứ 03: Tại vị trí có cây lớn trên thực địa (hướng ra phía đầu ngõ vào) đến mép nóc bê tông kênh Bắc có mặt cắt chiều rộng ngõ là 2,5m (chưa tính khóa mái bê tông kênh Bắc 0,4m).

Qua kết quả đo đạc, xác định: Trong ngõ vào khu đất hộ bà Tình, điểm có mặt cắt nhỏ nhất là điểm thứ 02 (vị trí trước thửa đất của hộ bà Duyên, tính từ

mép phần móng còn sót lại đến mép nóc bê tông kênh Bắc), chiều rộng mặt cắt ngõ nhỏ nhất là 2,1m (chưa tính khóa mái bê tông kênh Bắc 0,4m).

Theo Điểm 1.2, Khoản 1, Điều 1 Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa, có quy định: “*Vị trí 3: áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ, có mặt cắt ngõ (là mặt cắt nhỏ nhất tính từ đường, đoạn đường, phố được quy định trong bảng giá đất tới vị trí thửa đất) từ 2,0m đến dưới 3,0m. Hệ số bằng 0,6 so với vị trí 1... Trường hợp các thửa đất tại vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 trên các đường, đoạn đường, phố nhưng có chiều sâu lớn được xác định hệ số giảm giá như sau: ... Trên 50m đến 100m tính hệ số bằng 0,8 của vị trí đó*”.

Như vậy, việc bà Nguyễn Thị Doan khiếu nại đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 9390/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa là có cơ sở.

Tuy nhiên, vị trí thửa đất hộ bà Tình tiếp giáp đường rộng từ 02m đến 03m (không phải trên 3m). Việc UBND thành phố Thanh Hóa đã xác định vị trí thửa đất hộ bà Tình, phố Phú Thọ 4, phường Phú Sơn thuộc vị trí 4 (*có mặt cắt ngõ nhỏ nhất dưới 2m*) là chưa phù hợp với thực tế.

IV. KẾT LUẬN

Khu đất của hộ bà Tình có 01 mặt giáp đường, 01 mặt giáp nương tiêu (không phải là đường, không có tên trong bảng giá đất) nên không được tính hệ số 1,2 lần. Việc bà Nguyễn Thị Doan khiếu nại đề nghị xác định khu đất hộ bà Tình được tính vị trí hệ số 1,2 lần và xác định mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ Quốc lộ 47 đến vị trí thửa đất) trên 3m là không có cơ sở.

Tuy nhiên, việc UBND thành phố Thanh Hóa xác định vị trí thửa đất hộ của hộ bà Tình có mặt cắt ngõ nhỏ nhất dưới 2m là chưa phù hợp với thực tế. Khu đất hộ bà Tình có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ Quốc lộ 47 đến vị trí thửa đất) từ 2,0m đến dưới 3,0m.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Nguyễn Thị Doan khiếu nại xác định khu đất hộ bà Tình (mẹ chồng bà Doan) được tính vị trí hệ số 1,2 lần và xác định mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ Quốc lộ 47 đến vị trí thửa đất) trên 3m là không có cơ sở.

Khu đất hộ bà Tình có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (đoạn ngõ tính từ Quốc lộ 47 đến vị trí thửa đất) từ 2,0m đến dưới 3,0m; giao UBND thành phố Thanh Hóa xác định lại giá cụ thể để xác định giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng cho hộ bà Tình theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Nguyễn Thị Doan 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, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Phú Sơn, bà Nguyễn Thị Doan 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 (để b/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- VP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang