

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hiền  
Tổ dân phố Phú Minh, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn**

**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 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 Thanh Hóa 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 02/4/2025 và theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 335/BC-TTTH ngày 07/3/2025 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hiền ở tổ dân phố Phú Minh, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn.*

**I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

Bà Nguyễn Thị Hiền khiếu nại Quyết định số 7683/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại phường Bình Minh để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn, cụ thể: Khiếu nại được áp giá bồi thường, hỗ trợ diện tích 200,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số TD2 với đơn giá là 5.040.000 đồng/m<sup>2</sup> (hiện nay đang phê duyệt bồi thường đơn giá là 4.200.000 đồng/m<sup>2</sup>).

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

Khiếu nại của bà Nguyễn Thị Hiền đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn xem xét, giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 10715/QĐ-UBND ngày 31/12/2024. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND

thị xã Nghi Sơn, bà Nguyễn Thị Hiền tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

### **III. KẾT QUẢ XÁC MINH**

#### **1. Kết quả đối thoại, làm việc với người khiếu nại**

Bà Nguyễn Thị Hiền báo cáo, trình bày:

Thửa đất số 55, tờ bản đồ TD2, Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021 của gia đình bà đang sử dụng tại ngã tư nằm trên trục đường “*từ nhà ông Độ đến nhà chị Quý*” có vị trí 1 lợi thế giáp 2 mặt đường, có tên trên bảng giá đất của UBND tỉnh, hiện nay đang phê duyệt bồi thường đơn giá là 4.200.000đ/m<sup>2</sup> là chưa đúng theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 1, Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa: “*c) 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*”. Bà Nguyễn Thị Hiền đề nghị áp giá bồi thường đất tại vị trí thu hồi là 5.040.000 đồng/m<sup>2</sup> (2.100.000đ/m<sup>2</sup> x 2,0 x 1,2).

#### **2. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ đối với khu đất đang khiếu nại**

- Theo bản đồ 299 xã Bình Minh năm 1987: Thuộc một phần thửa đất số 468, tờ bản đồ số 02, diện tích đo bao nguyên thửa là 3.500 m<sup>2</sup>; loại đất T (đất thổ cư); không có sổ mục kê.
- Theo bản đồ địa chính xã Bình Minh năm 2003: Thuộc một phần thửa đất số 529, tờ bản đồ số 01; diện tích 1.159 m<sup>2</sup>; loại đất T (đất thổ cư); Sổ theo dõi ruộng đất ghi tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Tử Tiềm và bà Nguyễn Thị Biên (là bố mẹ đẻ của bà Hiền).
- Theo Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021, tỷ lệ 1/2000 do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và xây dựng Phúc Khang thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa phê duyệt ngày 17/8/2021: Thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số TD2, diện tích nguyên thửa 200,6 m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi 200,6m<sup>2</sup>; loại đất ở đô thị (ODT), ghi tên bà Nguyễn Thị Hiền.

#### **3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 639387, sổ vào sổ cấp giấy CH 01593 do UBND huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn) cấp ngày 16/7/2019; tại thửa số 1224 (là một phần được tách ra từ thửa số 529), tờ bản đồ số 01 (Bản đồ địa chính xã Bình Minh tỷ lệ 1/2000 đo vẽ năm 2003), diện tích được cấp 200,0m<sup>2</sup> (gồm: 50,0m<sup>2</sup> đất ở và 150,0m<sup>2</sup> đất trồng CLN), mang tên bà Nguyễn Thị Hiền; nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

#### **4. Hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc bồi thường, giải phóng mặt bằng**

- Ngày 18/5/2022, Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Bất động sản 36 phát hành Chứng thư định giá đất số 30/2022/CT-BDS36 xác định giá đất cụ thể

để Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án trình Hội đồng thẩm định giá đất thị xã Nghi Sơn thẩm định, phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường, trong đó chưa xem xét các trường hợp đặc biệt đối với vị trí đất ở theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 1 Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa: *“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”*.

- Ngày 09/8/2022, Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 7281/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn: Hộ bà Nguyễn Thị Hiền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ trích đo số TD2 được xác định thuộc vị trí 1: *“Các đường chính trong xã - từ nhà ông Độ đến nhà chị Quý”* với đơn giá đất là 4.200.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Ngày 04/12/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 7705/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Nguyễn Thị Hiền đang sử dụng tại phường Bình Minh để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT), theo đó: *Thu hồi toàn bộ thửa đất số 55, tờ bản đồ trích đo số TD2; diện tích thu hồi 200,6m<sup>2</sup>; loại đất (ODT + CLN).*

- Ngày 04/12/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 7683/QĐ-UBND phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại phường Bình Minh để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh - bổ sung đợt 1, theo đó: *Hộ bà Nguyễn Thị Hiền được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền 632.618.000 đồng (gồm: Bồi thường về đất là 422.716.000 đồng, hỗ trợ về đất là 209.902.000 đồng).*

- Ngày 12/12/2023, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thị xã Nghi Sơn có Thông báo số 347/TB-HĐBT về việc tổ chức chi trả bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh. Tại thời điểm xác minh, hộ bà Nguyễn Thị Hiền chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định được phê duyệt.

## **5. Kết quả làm việc với UBND thị xã Nghi Sơn, UBND phường Bình Minh**

- Khu đất hộ bà Nguyễn Thị Hiền đang khiếu nại có diện tích 200,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số TD2, Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021: Có nguồn gốc nhận tặng cho quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất (nhận tặng cho quyền sử dụng đất năm 2019 từ bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Tử Tiềm và bà Nguyễn Thị Biên) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí thửa đất tại khu vực ngã tư giao cắt giữa các đường mà có mặt tiếp giáp (vị trí 1) với hai đường, đoạn đường, phố được quy định trong bảng giá đất theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa, cụ thể: Một mặt tiếp giáp *“Các đường chính trong xã -*

từ nhà ông Độ đến nhà chị Quý” có giá đất ở là 2.100.000 đồng/m<sup>2</sup> và một mặt tiếp giáp “Các đường chính trong xã - từ nhà anh Kiên qua nhà anh Hòa” có giá đất ở là 1.900.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Hộ bà Nguyễn Thị Hiền đề nghị áp giá bồi thường là 5.040.000 đồng/1m<sup>2</sup> (2.100.000đ/m<sup>2</sup> x 2,0 x 1,2); trong đó: Đơn giá đất bồi thường 2.100.000 đồng/m<sup>2</sup> và hệ số điều chỉnh 1,2 căn cứ theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa; hệ số điều chỉnh giá đất k = 2,0 được xác định tại Chứng thư định giá đất số 30/2022/CT-BDS36 do Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Bất động sản 36 lập ngày 18/5/2022 (*Tại Biên bản làm việc ngày 20/02/2025 giữa Đoàn xác minh - Thanh tra tỉnh và Lãnh đạo UBND thị xã Nghi Sơn đã thống nhất với kết quả xác minh khiếu nại của Thanh tra tỉnh*).

#### IV. KẾT LUẬN

Thửa đất số 55, tờ bản đồ số TD2, Mảnh trích đo địa chính khu đất số 02/TĐĐC-2021 hộ bà Nguyễn Thị Hiền khiếu nại có nguồn gốc nhận tặng cho quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất (nhận tặng cho quyền sử dụng đất năm 2019 từ bố mẹ đẻ), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 mang tên bà Nguyễn Thị Hiền với diện tích 200 m<sup>2</sup> (gồm: 50,0 m<sup>2</sup> đất ở và 150,0m<sup>2</sup> đất trồng CLN). Hộ bà Nguyễn Thị Hiền sử dụng ổn định, không lấn chiếm, ranh giới sử dụng đất hiện nay không có tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề; phần diện tích tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,6m<sup>2</sup> do trong quá trình đo đạc không đo hết diện tích đất của hộ gia đình đang sử dụng.

Thửa đất của bà Nguyễn Thị Hiền có vị trí tại ngã tư giao cắt giữa các đường mà có mặt tiếp giáp (vị trí 1) với hai đường, đoạn đường, phố được quy định trong bảng giá đất theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa, cụ thể: Có một mặt tiếp giáp “Các đường chính trong xã - từ nhà ông Độ đến nhà chị Quý” và một mặt tiếp giáp “Các đường chính trong xã - từ nhà anh Kiên qua nhà anh Hòa”.

Đối chiếu với Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, cụ thể:

- Tại tiết 1.2, Khoản 1, Điều 1 quy định vị trí thửa đất ở: “*Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường, phố được quy định trong bảng giá đất*”.

- Tại điểm c, Khoản 1, Điều 1 quy định các trường hợp đặc biệt đối với vị trí đất ở: “*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*”.

Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên, việc bà Nguyễn Thị Hiền khiếu nại được xem xét lại giá đất bồi thường về đất có vị trí khu vực ngã ba, ngã tư giao cắt giữa các đường phố mà có mặt tiếp giáp (vị trí 1) với hai đường

là có cơ sở. Việc xác định đơn giá đất cụ thể sẽ do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thị xã Nghi Sơn xác định theo quy định của pháp luật.

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Bà Nguyễn Thị Hiền khiếu nại được xem xét lại giá đất bồi thường là có cơ sở.

**Điều 2.** Giao UBND thị xã Nghi Sơn chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thị xã Nghi Sơn phối hợp với các phòng, ban có liên quan xem xét lại việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và xác định giá đất cụ thể đối với hộ bà Nguyễn Thị Hiền theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Nguyễn Thị Hiền 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; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn; Chủ tịch UBND phường Bình Minh; bà Nguyễn Thị Hiền 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
- 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;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Đức Giang**