

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Tử Tiềm
Tổ dân phố Phú Minh, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn**

CHỦ TỊCH UỶ 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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 363/BC-TTTH ngày 12/3/2025 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Nguyễn Tử Tiềm ở tổ dân phố Phú Minh, phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Nguyễn Tử Tiềm không đồng ý một phần 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. Ông Nguyễn Tử Tiềm khiếu nại 03 nội dung sau:

- **Nội dung 1:** Đề nghị áp giá bồi thường, hỗ trợ diện tích 389,3m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD2 với đơn giá cụ thể là 5.040.000đ/1m² (hiện nay đang phê duyệt bồi thường đơn giá là 4.200.000đ/m²).

- **Nội dung 2:** Đề nghị bồi thường, hỗ trợ diện tích 106,5m² tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số TD2 là đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở hình thành sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

- **Nội dung 3:** Đề nghị bố trí tái định cư cho gia đình, vì sau khi thu hồi đất và tài sản, nhà cửa vật kiến trúc, diện tích đất còn lại gia đình không được xây dựng nhà ở do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nên không được cấp giấy phép xây dựng cho gia đình để ổn định đời sống sau khi bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

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

Khiếu nại của ông Nguyễn Tử Tiềm đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 10713/QĐ-UBND ngày 31/12/2024. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, ông Nguyễn Tử Tiềm tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH

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

Tại buổi đối thoại, làm việc với Đoàn xác minh ngày 17/02/2025, sau khi được nghe giải thích quy định của pháp luật liên quan đến nội dung khiếu nại, ông Nguyễn Tử Tiềm thống nhất đối với **Nội dung 1** và **Nội dung 2** đã được Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 10713/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; ông Nguyễn Tử Tiềm tiếp tục khiếu nại **Nội dung 3**: *“Đề nghị bố trí đất tái định cư cho gia đình, vì sau khi thu hồi đất và tài sản, nhà cửa vật kiến trúc, diện tích đất còn lại gia đình không được xây dựng nhà ở do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nên không được cấp giấy phép xây dựng cho gia đình để ổn định đời sống sau khi bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án; trường hợp không được bố trí đất tái định cư, đề nghị UBND thị xã Nghi Sơn xem xét cho hộ gia đình ông mua một xuất đất tái định cư để xây nhà và ổn định cuộc sống”*.

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

Khu đất ông Nguyễn Tử Tiềm đang khiếu nại có tổng diện tích thu hồi là 495,8m² (gồm các thửa đất: số 61 là 389,3m²; số 64 là 106,5m²) tại tờ bản đồ số TD2, Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 17/8/2021. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện như sau:

2.1. Đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD2

- 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 3.500m²; 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 1.159m²; loại đất T (đất thổ cư); Sổ theo dõi ruộng đất ghi tên ông Nguyễn Tử Tiềm và bà Nguyễn Thị Biên.

- Theo Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021: Thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD2; diện tích nguyên thửa 972,2m², diện tích thu hồi 389,3m²; loại đất (ODT+BHK), ghi tên ông Nguyễn Tử Tiềm và bà Nguyễn Thị Biên.

2.2. Đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số TD2

- Theo bản đồ 299 xã Bình Minh năm 1987: Thuộc một phần thửa đất số 485, tờ bản đồ số 02, diện tích đo bao nguyên thửa là 18.500m²; loại đất T (đất thổ cư); không có sổ mục kê.

- Theo bản đồ địa chính xã Bình Minh năm 2003: Thuộc thửa đất số 529A, tờ bản đồ số 01; diện tích 1.000m²; loại đất T (đất thổ cư); Sổ theo dõi ruộng đất ghi tên ông Nguyễn Tử Tiềm và bà Nguyễn Thị Biên.

- Theo Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021: Thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số TD2; diện tích nguyên thửa 614,2m², diện tích thu hồi 106,5m²; loại đất (ODT+BHK), ghi tên ông Nguyễn Tử Tiềm và bà Nguyễn Thị Biên.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 639388, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01592 do UBND huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn) cấp ngày 16/7/2019; tại 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 959,0m² (gồm: 150,0m² đất ở; 809,0m² đất trồng cây lâu năm), ghi tên ông Nguyễn Tử Tiềm - bà Nguyễn Thị Biên; nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thửa đất số 64, tờ bản đồ số TD2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 560455, số vào sổ cấp giấy CH 00737 do UBND huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn) cấp ngày 03/12/2019; tại thửa số 529A, tờ bản đồ số 01 (Bản đồ địa chính xã Bình Minh tỷ lệ 1/2000 đo vẽ năm 2003), diện tích được cấp 600,0m² (gồm: 100,0m² đất ở; 500,0m² đất trồng cây lâu năm), ghi tên ông Nguyễn Tử Tiềm - bà Nguyễn Thị Biên; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Biên bản xác định nguồn gốc, thời điểm, mục đích sử dụng đất của UBND phường Bình Minh ngày 04/6/2022

- Đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD2: *Hội nghị thống nhất xác định diện tích đề nghị thu hồi 389,3m², trong đó:*

+ *Diện tích đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở, có nhà ở hình thành trước ngày 18/12/1980 thuộc hạn mức bồi thường bằng giá đất ở 317,1m².*

+ *Diện tích đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở, có nhà ở hình thành trước ngày 18/12/1980 không thuộc hạn mức bồi thường bằng giá đất ở 72,2m².*

- Đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số TD2: *Hội nghị thống nhất xác định diện tích đề nghị thu hồi 106,5m² là đất trồng cây lâu năm cùng thửa với thửa đất ở.*

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

5.1. Đối với thửa đất số 61 có nhà ở, vật kiến trúc, tờ bản đồ số TD2

- Ngày 28/02/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 1089/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Nguyễn Tử Tiềm đang sử dụng tại phường Bình Minh để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, theo đó: *Thu hồi 389,3m² đất trồng cây lâu năm cùng thửa với thửa đất có nhà ở, hình thành trong khu dân cư từ trước ngày 18/12/1980 (gồm: 317,1m² thuộc hạn mức được bồi thường bằng giá đất ở; 72,2m² không thuộc hạn mức được bồi thường bằng giá đất ở).*

- Ngày 28/02/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 1009/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 để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh - đợt 2, theo đó: *Hộ ông Nguyễn Tử Tiềm được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền 1.842.921.000 đồng (gồm: bồi thường về đất 1.333.769.000 đồng; hỗ trợ về đất 105.159.000 đồng; tài sản, vật kiến trúc 403.993.000đ);* ông Nguyễn Tử Tiềm đã nhận đủ số tiền ngày 20/12/2023 và không được xem xét về đất ở tái định cư.

5.1. Đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số TD2

- Ngày 04/12/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 7706/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông Nguyễn Tử Tiềm đang sử dụng tại phường Bình Minh để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, theo đó: *Thu hồi 106,5m² đất trồng cây lâu năm cùng thửa với thửa đất ở, không có nhà ở trên đất.*

- Ngày 04/12/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 7683/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 để thực hiện dự án, theo đó: *Hộ ông Nguyễn Tử Tiềm được bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền 2.876.000 đồng (gồm: Bồi thường về đất 2.876.000 đồng, không hỗ trợ về đất);* ông Nguyễn Tử Tiềm đã nhận đủ số tiền ngày 20/12/2023.

6. Hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc xin cấp phép xây dựng nhà ở sau khi bị thu hồi đất thực hiện dự án của hộ ông Nguyễn Tử Tiềm

- Ngày 06/12/2023, UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 4630/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 05, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa, trong đó: Toàn bộ phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi của hộ ông Nguyễn Tử Tiềm là 1.090,6m² (gồm: Thửa số 61 là 582,9m²; thửa số 64 là 507,7m²) thuộc đất cây xanh sử dụng công cộng.

- Ngày 16/7/2024, ông Nguyễn Tử Tiềm có Đơn đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên phần diện tích đất ở còn lại tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD2, Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021.

- Ngày 31/7/2024, Phòng Quản lý Đô thị - thị xã Nghi Sơn có Văn bản số 421/QLĐT trả lời ông Nguyễn Tử Tiềm về việc cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, cụ thể: *Sau khi xem xét hồ sơ, đối chiếu với các quy định hiện hành, hồ sơ của ông Tiềm chưa đủ điều kiện để được cấp phép xây dựng; Theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 05, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4630/QĐ-UBND ngày 06/12/2023, thửa đất ông Tiềm đề nghị cấp phép xây dựng được quy hoạch chức năng là đất cây xanh sử dụng công cộng. Theo quy định của Luật Xây dựng, trường hợp trên chỉ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng nhà ở riêng lẻ.*

- Ngày 21/10/2024, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án có Công văn số 691/HĐBT-GPMB trả lời ông Nguyễn Tử Tiềm liên quan đến nội

dung ông đang khiếu nại, cụ thể: *Hộ ông Nguyễn Tử Tiềm thuộc diện hộ lùì, không thuộc diện bố trí tái định cư; phần diện tích đất còn lại của hộ gia đình theo quy hoạch chức năng cây xanh sử dụng công cộng nên chỉ được cấp phép xây dựng có thời hạn...*

7. Kết quả làm việc với UBND thị xã Nghi Sơn, UBND phường Bình Minh

- Theo Tờ bản đồ số TD2, Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 17/8/2021, khu đất hộ ông Nguyễn Tử Tiềm đang sử dụng bị ảnh hưởng bởi dự án thuộc 02 thửa số 61 và số 64, trong đó: Thửa đất số 61 có diện tích nguyên thửa $972,2m^2$, diện tích thu hồi $389,3m^2$, diện tích còn lại $582,9m^2$ (gồm: $150m^2$ đất ở và $432,9m^2$ đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); thửa đất số 64 có diện tích nguyên thửa $614,2m^2$ (bao gồm cả phần diện tích $14,2m^2$ tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích thu hồi $106,5m^2$, diện tích còn lại $507,7m^2$ (gồm: $100m^2$ đất ở và $407,7m^2$ đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Tổng diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi của hộ ông Nguyễn Tử Tiềm $1.090,6m^2$ (gồm: Thửa số 61 là $582,9m^2$; thửa số 64 là $507,7m^2$) được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xác định là hộ lùì, không thuộc diện bố trí tái định cư. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 16/7/2024 hộ ông Tiềm có Đơn đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên phần diện tích đất ở còn lại tại thửa đất số 61, thì toàn bộ diện tích đất $1.090,6m^2$ còn lại thuộc quy hoạch chức năng là đất cây xanh sử dụng công cộng được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4630/QĐ-UBND ngày 06/12/2023.

- Hiện trạng nhà ở: Toàn bộ diện tích nhà ở và tài sản vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ TD2 đã bị thu hồi, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án (hộ ông Nguyễn Tử Tiềm đã nhận tiền bồi thường, nhưng chưa bàn giao nhà). Hiện tại hộ ông Tiềm không còn nhà ở nào khác trên địa bàn phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn.

IV. KẾT LUẬN

1. Nội dung khiếu nại

Tại thời điểm ngày 28/02/2023, UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Quyết định số 1089/QĐ-UBND về việc thu hồi thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD2 của hộ ông Nguyễn Tử Tiềm và Quyết định số 1009/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 để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh: Hộ ông Nguyễn Tử Tiềm thuộc diện hộ lùì, diện tích đất ở còn lại đủ điều kiện xây dựng nhà để ở.

Đối chiếu với quy định tại Điểm a và Điểm b, Khoản 1, Điều 79, Luật Đất đai năm 2013: “a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

b. Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét bồi thường bằng đất ở”.

Như vậy, việc ông Nguyễn Tử Tiềm khiếu nại, đề nghị bố trí tái định cư cho gia đình ông là không có cơ sở.

2. Nội dung đề nghị

Ngày 16/7/2024, ông Nguyễn Tử Tiềm có Đơn đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên phần diện tích đất ở còn lại tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số TD2, Mảnh trích đo địa chính số 02/TĐĐC-2021, thì toàn bộ phần diện tích đất còn lại của hộ ông Tiềm sau khi bị thu hồi là 1.090,6m² (gồm: thửa số 61 là 582,9m²; thửa số 64 là 507,7m²) đã thuộc quy hoạch chức năng là đất cây xanh sử dụng công cộng được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4630/QĐ-UBND ngày 06/12/2023; hiện tại hộ ông Tiềm không còn nhà ở nào khác trên địa bàn phường Bình Minh, thị xã Nghi Sơn; Ông có đơn đề nghị được xem xét mua 01 xuất đất ở tái định cư trên địa bàn phường Bình Minh hoặc hỗ trợ gia đình xây nhà lấy nơi ở đảm bảo quyền lợi của gia đình khi Nhà nước thu hồi đất. Nội dung đề nghị của ông Nguyễn Tử Tiềm đang thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết của UBND thị xã Nghi Sơn.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Nguyễn Tử Tiềm khiếu nại, đề nghị được bố trí đất tái định cư cho gia đình ông là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Tử Tiềm 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 thị xã Nghi Sơn; Chủ tịch UBND phường Bình Minh; ông Nguyễn Tử Tiềm 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;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang