

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Vũ Đình Dũng,
Tổ dân phố Xuân Phú, phường Sầm Sơn, 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 ngày 29/11/2013 và ngày 18/01/2024;

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 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 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 về việc ban hành quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; 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 2358/BC-TTTH ngày 05/9/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Vũ Đình Dũng, Tổ dân phố Xuân Phú, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Quá trình thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án Khu tái định cư Xuân Phú trên địa bàn phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, UBND thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn) đã thu hồi 743,3m² đất của hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng (trong đó: đất ở là 466,2m², đất bằng trồng cây hàng năm là 277,1m²) tại thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 3 và hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng tiếp tục khiếu nại, xác định lại loại đất thu hồi, tính chính xác của việc áp giá bồi thường và bố trí tái định cư cho gia đình ông; hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng khiếu nại 03 nội dung cụ thể:

(1) *Nội dung khiếu nại thứ nhất:* Được thu hồi, bồi thường toàn bộ diện tích 743,3m² cho gia đình ông là đất ở.

(2) *Nội dung khiếu nại thứ hai:* Được áp dụng đơn giá bồi thường đất ở cho gia đình ông theo Quyết định số 5606/QĐ-UBND ngày 18/9/2021 của UBND thành phố Sầm Sơn với đơn giá 5.640.000 đồng/m².

(3) *Nội dung khiếu nại thứ ba:* Được bố trí đất tái định cư cho hộ gia đình ông theo quy định.

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

Khiếu nại của hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đã được Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn giải quyết tại Quyết định số 2608/QĐ-UBND ngày 24/6/2025. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng tiếp tục khiếu nại lần hai đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Nội dung trình bày của ông Vũ Đình Dũng

Hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng sử dụng thửa đất đang khiếu nại vào mục đích đất ở trước ngày 18/12/1980, diện tích hiện trạng là 1.249,1m² đất ở đã được thể hiện tại Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 107/TLBD do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 13/3/2019; diện tích thuộc phạm vi thu hồi thực hiện dự án là 743,3m², diện tích không thuộc phạm vi thu hồi là 595,8m². Gia đình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, không lấn chiếm; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 là 972m² đất ở (là toàn bộ diện tích thửa đất), nhưng số liệu không khớp với hiện trạng sử dụng đất (1.249,1m²) nguyên nhân do công tác đo đạc.

Đồng thời, theo hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng thì Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 05/4/2022 của UBND thành phố Sầm Sơn về điều chỉnh kinh phí bồi thường về đất cho gia đình ông là không đúng vì xác định không đúng vị trí thửa đất của gia đình, dẫn đến áp dụng đơn giá bồi thường cho gia đình là 4.120.000 đồng/m². Ông đề nghị áp dụng đơn giá đất ở theo Quyết định

số 5606/QĐ-UBND ngày 18/9/2021 của UBND thành phố Sầm Sơn, cụ thể là 5.640.000 đồng/m².

Mặt khác, hộ gia đình ông được dự kiến bố trí 05 lô đất tái định cư (từ lô CL-B:34 đến lô CL-B: 39), mặt bằng tái định cư Xuân Phú. Tuy nhiên, gia đình ông chưa được giao đất và hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đề nghị giao 05 lô đất tái định cư nêu trên cho gia đình ông.

Từ những lý do nêu trên đến nay, hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng chưa thống nhất bàn giao đất thu hồi cho UBND phường Sầm Sơn để thực hiện dự án.

2. Kết quả xác minh

2.1. Nội dung thứ nhất: Hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng khiếu nại được thu hồi, bồi thường toàn bộ diện tích 743,3m² cho gia đình ông là đất ở.

2.1.1. Kết quả xem xét hồ sơ địa chính, giấy tờ về quyền sử dụng đất có liên quan

a) Hồ sơ quản lý Nhà nước về đất đai qua các thời kỳ

- Hồ sơ đo đạc theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ): Khu đất hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đang khiếu nại thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ địa chính số 01, diện tích 972m², loại đất T, sổ mục kê ghi chủ sử dụng: Vũ Đình Long Dũng và một phần thửa đất số 355, tờ bản đồ địa chính số 01 với diện tích 9.300m², loại đất 1L, sổ mục kê ghi chủ sử dụng: Đất Quảng Tiến.

- Hồ sơ địa chính đo đạc năm 1995: Khu đất hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đang khiếu nại thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ địa chính số 01 với diện tích 1.080m², loại đất ở và vườn, sổ mục kê ghi chủ sử dụng Vũ Đình Dũng và một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ địa chính số 01 với diện tích 11.037m², loại đất M, sổ mục kê ghi chủ sử dụng UBND xã - HTX.

- Hồ sơ địa chính đo đạc năm 2010: Thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 3 với diện tích 1.249m², loại đất ODT, chủ sử dụng Vũ Đình Dũng.

- Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 107/TLBĐ ngày 13/3/2019 phục vụ việc thu hồi, giải phóng mặt bằng là thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 03 với diện tích 1.249,1m² loại đất ODT, người sử dụng đất Vũ Đình Dũng. Diện tích thuộc phạm vi thu hồi giải phóng mặt bằng thực hiện dự án là 743,3m².

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất

UBND thị xã Sầm Sơn trước đây đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H00922 tại Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 27/7/2006 cho hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng - bà Nguyễn Thị Bình tại thửa đất số 36, tờ bản đồ địa chính số 01 với diện tích 972m² đất ở, nguồn gốc đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.1.2. Hồ sơ về thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng

Theo Biên bản xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng - bà Nguyễn Thị Bình do UBND phường Trung Sơn

(cũ) lập ngày 04/4/2021: Hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 03 với diện tích 1.249m^2 (tăng $277,1\text{m}^2$ so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tăng về phía Tây thửa đất), diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở với diện tích 972m^2 . Tổng diện tích thuộc phạm vi thu hồi đất là $743,3\text{m}^2$. Đối chiếu với các cạnh ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất thì diện tích thu hồi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $447,2\text{m}^2$ đất ở, diện tích thu hồi ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $296,1\text{m}^2$ (không cùng thửa đất ở), đây là diện tích đất trồng cây hằng năm do hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng sử dụng ổn định trước 01/7/2004.

Ngày 18/9/2021, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 5605/QĐ-UBND thu hồi $743,3\text{m}^2$ đất (trong đó: đất ở (ODT) là $466,2\text{m}^2$, đất bằng trồng cây hằng năm khác (BHK) là $277,1\text{m}^2$) của hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng - bà Nguyễn Thị Bình tại thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 3 để thực hiện dự án Khu tái định cư Xuân Phú, phường Trung Sơn.

2.1.3. Nhận xét, đánh giá

Phần diện tích $743,3\text{m}^2$ hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đang có đơn khiếu nại có diện tích $466,2\text{m}^2$ là đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần diện tích tăng thêm là $277,1\text{m}^2$ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không cùng thửa đất ở), đây là diện tích đất trồng cây hằng năm do hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004.

Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 11 Luật Đất đai năm 2013 thì UBND thành phố Sầm Sơn đã quyết định thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng với diện tích $743,3\text{m}^2$ đất (trong đó: đất ở là $466,2\text{m}^2$; đất bằng trồng cây hằng năm khác (BHK) là $277,1\text{m}^2$) là phù hợp với quy định của pháp luật nêu trên và hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng khiếu nại, được thu hồi, bồi thường toàn bộ diện tích $743,3\text{m}^2$ là đất ở, là không có cơ sở để xem xét.

2.2. Nội dung thứ hai: Được áp dụng đơn giá bồi thường đất ở cho gia đình ông theo Quyết định số 5606/QĐ-UBND ngày 18/9/2021 của UBND thành phố Sầm Sơn với đơn giá $5.640.000$ đồng/ m^2

2.2.1. Việc xác định giá đất bồi thường giải phóng mặt bằng thửa đất đang khiếu nại

- Ngày 31/7/2020, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2779/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu tái định cư Xuân Phú, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn; theo đó: Khu đất mà hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đang khiếu nại được xác định tại vị trí số 2, đường Hai Bà Trưng (đoạn từ Ngô Quyền - Trần Hưng Đạo) với mức giá $5.640.000$ đồng/ m^2 .

- Ngày 18/9/2021, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 5605/QĐ-UBND thu hồi $743,3\text{m}^2$ đất (trong đó: đất ở là $466,2\text{m}^2$; đất bằng trồng cây hằng năm khác (BHK) là $277,1\text{m}^2$) của hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng - bà

Nguyễn Thị Bình tại thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 3 để thực hiện dự án Khu tái định cư Xuân Phú, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn; cùng ngày, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 5606/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng - bà Nguyễn Thị Bình, theo đó: Giá bồi thường về đất ở với đơn giá là 5.640.000 đồng/m².

- Ngày 22/02/2022, UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành Quyết định số 770/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu tái định cư Xuân Phú, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn; theo đó: Đã điều chỉnh giá đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 3 là 4.120.000 đồng/m²; trên cơ sở đó, UBND thành phố Sầm Sơn đã phê duyệt điều chỉnh giá đất bồi thường đất ở tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 05/4/2022, theo đó: hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng được áp giá đất ở bồi thường với đơn giá là 4.120.000 đồng/m².

2.2.2. Nhận xét, đánh giá

Khu đất mà hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đang khiếu nại được UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu tái định cư Xuân Phú, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn tại Quyết định số 2779/QĐ-UBND ngày 31/7/2020 với mức giá 5.640.000 đồng/m²; được điều chỉnh giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án tại Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 22/02/2022 với đơn giá là 4.120.000 đồng/m²; trên cơ sở giá đất cụ thể được điều chỉnh, UBND thành phố Sầm Sơn phê duyệt điều chỉnh giá đất bồi thường tại Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 05/4/2022 cho hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng với giá đất ở bồi thường là 4.120.000 đồng/m².

Như vậy, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 05/4/2022 về việc điều chỉnh kinh phí bồi thường về đất và áp giá đất bồi thường cho hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng với mức giá 4.120.000đ/m² là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013. Hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng khiếu nại, được áp dụng đơn giá bồi thường đất ở là 5.640.000 đồng/m² là không có cơ sở.

2.3. Nội dung thứ ba: Đề nghị được bố trí đất tái định cư cho gia đình ông theo quy định.

Hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đã được thu hồi một phần diện tích đất ở (446,2m²/972 m²), phần diện tích còn lại sau khi thu hồi (505,8m²) đủ điều kiện để ở theo quy định tại Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 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; theo đó:

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

Đồng thời, căn cứ nội dung điểm 3.3 mục 3 Điều 1 Quyết định số 5845/QĐ-UBND ngày 25/9/2021 của UBND thành phố Sầm Sơn về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trên địa bàn phường Trung Sơn thực hiện dự án Khu tái định cư Xuân Phú, phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, theo đó quy định: “...3.3. Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 thì được bồi thường bằng tiền. Đối với xã có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét bố trí đất ở tái định cư (bồi thường bằng đất ở).”

Như vậy, căn cứ quy định nêu trên thì UBND thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn) đến nay chưa xem xét bố trí đất tái định cư cho hộ ông Dũng; do vậy, đề nghị hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng liên hệ với UBND phường Sầm Sơn để được xem xét, giải quyết theo quy định (nếu quỹ đất ở trên địa bàn đủ điều kiện để bố trí đất ở tái định cư).

IV. KẾT LUẬN

1. Hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng khiếu nại được thu hồi, bồi thường diện tích 743,3m² là đất ở; được áp đơn giá bồi thường đất ở là 5.640.000 đồng/m² là không có cơ sở.

2. Giao UBND phường Sầm Sơn rà soát điều kiện quỹ đất ở trên địa bàn để xem xét, bố trí đất ở tái định cư cho hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng đảm bảo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Việc hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng khiếu nại, đề nghị được thu hồi, bồi thường diện tích 743,3m² đất là đất ở và được áp đơn giá bồi thường đất ở với đơn giá là 5.640.000 đồng/m² là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng 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 Sầm Sơn, hộ gia đình ông Vũ Đình Dũng 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;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, NNMT, KTTC.

(MC09.09.025)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm