

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐỒNG TIẾN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-KT

Đồng Tiến, ngày tháng năm 2025

V/v khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện GPMB dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Thăng Long Thanh Hóa (giai đoạn 1) trên địa bàn xã Đồng Tiến.

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện Kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Thông báo số 179/TB-UBND ngày 21/9/2025. Trong đó: (1). Giao UBND xã Đồng Tiến khẩn trương hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư để triển khai thực hiện, đảm bảo theo quy định, đảm bảo hoàn thành việc áp giá bồi thường giải phóng mặt bằng chậm nhất vào ngày 30/10/2025; (2). Đồng thời, trong quá trình lập hồ sơ quy hoạch phải xin ý kiến cộng đồng dân cư và thỏa thuận của Sở Xây dựng trước khi triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định; (3). Việc di dời các ngôi mộ trong phạm vi dự án là cần thiết, khẩn trương để đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; do đó, cho phép UBND xã Đồng Tiến và phường Đông Quang được cập nhật các khu nghĩa trang mới vào quy hoạch chung xây dựng của cấp xã, trình duyệt theo quy định.

Quá trình triển khai thực hiện, đến nay UBND xã Đồng Tiến đã thực hiện được các công việc sau: (1) Đã hoàn thành công tác xác minh nguồn gốc đất và kiểm kê đối với tất cả các thửa đất bị thu hồi để thực hiện dự án; (2) Đã hoàn thành công tác kiểm kê, đo đạc vật kiến trúc và áp đơn giá đối với 221/221 ngôi mộ thuộc diện phải di dời (3) Đã ký hợp đồng với đơn vị tư vấn để xác định giá đất cụ thể, sau khi họp hội đồng xác định giá đất cụ thể của xã với đơn vị tư vấn để xác định giá đất bồi thường giải phóng mặt bằng. Đơn vị đã xác định giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp là 40.000đ/m².

UBND xã Đồng Tiến báo cáo một số khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện công tác GPMB dự án như sau:

I. Về đơn giá bồi thường đất trồng lúa

1. Đối với bồi thường về đất trồng lúa (đất trồng cây hằng năm)

Theo Bảng giá đất được UBND tỉnh quy định: Hiện tại, trên địa bàn tỉnh đang áp dụng Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc quy định Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2025 của UBND tỉnh.

Giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được quy định tại điểm e, Điều 160, Luật đất đai năm 2024 là **“giá đất cụ thể”**.

Qua tham khảo trên địa bàn tỉnh, các tỉnh lân cận và tại địa phương thì việc xác định giá đất cụ thể đối với đất cây hằng năm đơn vị tư vấn được các chủ đầu tư chỉ định đều lựa chọn phương pháp thu nhập, nghĩa là: *“Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá”* và dẫn đến **“giá đất cụ thể”** = (bằng) **“giá đất trong Bảng giá đất được UBND tỉnh quy định”**.

- Đối với địa bàn xã Đồng Tiến thuộc huyện Triệu Sơn trước đây.

Theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh thì Bảng đơn giá đất trồng cây hằng năm trên **địa bàn xã Đồng Tiến vị trí 1 có đơn giá là 40.000 đồng/m²**

- Đối với địa bàn phường Đông Quang (*phạm vi thực hiện dự án trước ngày 01/7/2025 thuộc xã Đông Yên và xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa*).

Theo Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh, trong đó: *“Bãi bỏ giá đất nông nghiệp của huyện Đông Sơn tại các Bảng 1, Bảng 2, Bảng 3, Bảng 5, Bảng 6, Bảng 7 kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh”* do huyện Đông Sơn được sáp nhập vào thành phố Thanh Hóa (*địa bàn huyện Đông Sơn áp dụng bảng giá đất theo thành phố Thanh Hóa*) và khi thực hiện chính quyền 02 cấp thì bảng giá đất áp dụng chuyển từ **“xã”** thành **“phường”**. Vì vậy, theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh thì Bảng đơn giá đất trồng cây hằng năm **trên địa bàn phường Đông Quang vị trí 1 có đơn giá là 65.000 đồng/m²**.

Như vậy, thực tế đều là đất sản xuất nông nghiệp thuộc hai địa bàn giáp ranh, cùng dự án, nhưng chênh lệch về đơn giá bồi thường về đất là 25.000 đồng/1m² (cao hơn 162,5% so với xã Đồng Tiến).

2. Đối với hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm

Áp dụng Điều 22, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ. Theo điều 13, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 132/2025/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh 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 Hoá; Bảng giá đất được UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025.

“Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo hình thức hỗ trợ bằng tiền, cụ thể: mức hỗ trợ bằng 02 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 Luật Đất đai”, như vậy:

- Đối với hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm tại xã Đồng Tiến: mức hỗ trợ là $40.000 \times 2 = 80.000$ đồng/ $1m^2$.

- Đối với hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm tại phường Đông Quang: Mức hỗ trợ là $65.000 \times 2 = 130.000$ đồng/ $1m^2$ (cao hơn 162,5% so với xã Đồng Tiến).

3. Tổng giá trị bồi thường về đất và hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc.

- Đối với xã Đồng Tiến: Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 40.000 đồng/ $1m^2 + 80.000$ đồng/ $1m^2 = 120.000$ đồng/ $1m^2$.

- Đối với phường Đông Quang: Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 65.000 đồng/ $1m^2 + 130.000$ đồng/ $1m^2 = 195.000$ đồng/ $1m^2$ (cao hơn so với xã Đồng Tiến là 75.000đồng/ $1m^2$, bằng 162,5%)

Như vậy, đều là người dân sản xuất nông nghiệp trong cùng một khu vực trên địa bàn 2 xã giáp ranh và cùng một dự án nhưng mức bồi thường về đất và hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp có mức chênh lệch rất lớn. Nếu tính theo đơn vị diện tích 01 sào đất ($500 m^2$) tại phường Đông Quang nhiều hơn tại xã Đồng Tiến 37.500.000 đồng (ba mươi bảy triệu, năm trăm ngàn đồng).

II. Về di chuyển mộ mã phục vụ giải phóng mặt bằng khu công nghiệp

Thực hiện công tác di dời mộ thuộc phạm vi dự án, UBND xã Đồng Tiến đã kiểm kê, xác định phải di dời 221 ngôi mộ về khu đất Mã Độ. Trong khu đất Mã Độ hiện trạng đã có 0,9 ha là đất nghĩa địa. Các hộ gia đình có mộ phải di dời có nguyện vọng được di chuyển mộ về khu vực Mã Độ do có mộ của người thân, gia đình, dòng họ hiện đang an táng tại đây.

Nếu di chuyển 221 ngôi mộ đến khu Mã Độ thì diện tích hiện trạng đất nghĩa địa khu Mã Độ không đủ. Để có đủ quỹ đất chôn cất các ngôi mộ thuộc diện phải di dời cần thiết phải mở rộng và quy hoạch đất nghĩa địa đối với Khu Mã Độ với diện tích khoảng 1,1 ha. Hiện nay tiếp giáp với nghĩa địa hiện trạng Mã Độ có khoảng 1,1 ha đất nông nghiệp do UBND xã quản lý, tuy nhiên chưa có trong quy hoạch chung Đô Thị Gôm, quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2025-2030, kế hoạch sử dụng đất 2026.

III. Kiến nghị, đề xuất

Khi Nhà nước thu hồi đất cùng dự án (cùng một khu cánh đồng, gần như tương đồng, không có sự khác biệt về thổ nhưỡng, tập tục canh tác và sản xuất, hiệu quả kinh tế ...) mà chênh lệch tổng giá trị bồi thường về đất và hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc giữa 02 địa phương lên đến 37.500.000 đồng/1sào ($500m^2$) dẫn đến bất khoan, thắc mắc trong nhân dân và ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao mặt bằng. Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện công tác GPMB dự án đối với các hộ dân có đất trồng lúa trên địa bàn xã thì các hộ cơ bản ủng hộ chủ trương thực hiện dự án nhưng các hộ kiến nghị về tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ giữa 02 đơn vị cùng thuộc dự án có chênh lệch rất lớn.

Để thuận lợi trong công tác GPMB dự án, ổn định an ninh trật tự trong vùng dự án, đảm bảo quyền lợi cho các hộ dân có đất trồng lúa bị thu hồi trong cùng dự án, tránh phát sinh khiếu nại; UBND xã Đồng Tiến kính đề nghị UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các Sở, ngành cấp tỉnh xem xét nội dung sau:

1. Đề nghị UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét để điều chỉnh Bảng giá đất nông nghiệp (đất cây hàng năm) đã được UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 và Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 để có sự thống nhất và tương đồng về đơn giá bồi thường đất nông nghiệp và hỗ trợ đào tạo việc làm, chuyển đổi nghề nghiệp giữa 2 đơn vị xã Đồng Tiến và phường Đông Quang trong quá trình thực hiện GPMB dự án. Nếu quá trình thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất cần nhiều thời gian, ảnh hưởng đến tiến độ GPMB, bàn giao mặt bằng cho dự án đúng kế hoạch, UBND xã Đồng Tiến kính đề nghị UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, lựa chọn đơn vị xác định giá đất cụ thể cho cả dự án, thuộc phạm vi của cả phường Đông Quang và xã Đồng Tiến, làm cơ sở để bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Thực hiện kết luận của đồng chí Mai Xuân Liêm, Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 179/TB-UBND ngày 21/9/2025, theo đó, cho phép UBND xã Đồng Tiến được cập nhật quy hoạch xây dựng các khu nghĩa trang mới vào quy hoạch chung đô thị Gốm. UBND xã Đồng Tiến đang phối hợp với đơn vị tư vấn, rà soát các nội dung cần cập nhật, điều chỉnh (*trong đó có nội dung cập nhật vị trí nghĩa địa Mã Độ hiện trạng tiếp giáp với khu công nghiệp Thăng Long đồng thời mở rộng khuôn viên có chức năng là đất nghĩa*) để hoàn chỉnh hồ sơ xin ý kiến Sở Xây dựng làm cơ sở để phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Gốm, huyện Triệu Sơn đến năm 2040, làm cơ sở để triển khai thực hiện.

Để có cơ sở thực hiện di dời 221 ngôi mộ của các hộ có mộ thuộc di diện phải di dời để GPMB thực hiện dự án, UBND xã Đồng Tiến kính đề nghị UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh ***xem xét cho phép UBND xã Đồng Tiến được thực hiện việc di dời mồ, mả của các hộ về khu vực nghĩa trang hiện trạng Mã Độ trong năm 2025*** trước khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Gốm, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2025-2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2026.

UBND xã Đồng Tiến kính báo cáo UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các Sở, ngành cấp tỉnh quan tâm, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCT UBND tỉnh Mai Xuân Liêm (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và MT (báo cáo);
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Ban QL KKT Nghi Sơn (báo cáo);
- Thường trực Đảng ủy (báo cáo);
- Các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

Phạm Văn Thường

