

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Tổng Thị Thu Hiền,
Số 109 đường Trần Đại Nghĩa, phường Hàm Rồng, 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 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật khiếu nại, Luật Tố cáo ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường ngày 11/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại năm 2011; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 về việc quy định về giá đất; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 về việc quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về việc 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; số 151/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng

nhân dân tỉnh về việc quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 17/2026/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 về việc quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất ở, giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 19/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 về việc phân cấp, ủy quyền thẩm quyền thực hiện một số nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 3925/BC-TTTH ngày 03/8/2026.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Bà Tổng Thị Thu Hiền (sau đây gọi là bà Hiền) khiếu nại, đề nghị xem xét lại việc Chủ tịch UBND xã Quảng Bình xác định vị trí thửa đất khi thực hiện trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thuộc vị trí 3 đường Tỉnh lộ 511 (Tỉnh lộ 4A) với hệ số 1,2 là chưa đúng với Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

2. Bà Hiền khiếu nại và đề nghị UBND xã Quảng Bình áp dụng đúng Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh để xác định vị trí, làm cơ sở tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất cho bà theo quy định.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND XÃ QUẢNG BÌNH

Khiếu nại của bà Tổng Thị Thu Hiền đã được Chủ tịch UBND xã Quảng Bình giải quyết khiếu nại lần một tại Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 với nội dung khiếu nại của hộ gia đình bà Tổng Thị Thu Hiền là không có cơ sở. Không đồng ý với nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Quảng Bình, bà Hiền tiếp tục khiếu nại lần hai đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Nội dung, kết quả đối thoại, làm việc với bà Tổng Thị Thu Hiền

1.1. Nội dung trình bày của bà Tổng Thị Thu Hiền

a) Chủ tịch UBND xã Quảng Bình đang xác định vị trí thửa đất mà bà Hiền đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, thuộc vị trí 3 đường Tỉnh lộ 511 (Tỉnh lộ 4A) với hệ số 1,2 là không đúng với nội dung Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hoá. Việc giải quyết không đúng nêu trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp khi đề nghị chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định.

b) Bà Hiền đề nghị xác định vị trí thửa đất thuộc tuyến đường ngõ gạch không thuộc các vị trí trên thuộc địa phận các thôn Mậu Đông, Mậu Tây, Hiền Đông, Hiền Tây, Giang Đông, Giang Tây với giá đất là 1.000.000đ/m²; vị trí được xác định là vị trí 1 theo quy định tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hoá.

1.2. Kết quả nội dung đối thoại với bà Tổng Thị Thu Hiền và các đơn vị liên quan

Ngày 03/8/2026, Thanh tra tỉnh đã tổ chức đối thoại với bà Tổng Thị Thu Hiền và đại diện UBND xã Quảng Bình; theo đó:

a) Thửa đất bà Hiền đang khiếu nại, có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường được quy định trong bảng giá đất, được xác định vị trí 1.

b) Việc xác định giá đất khi tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất của bà Hiền đang khiếu nại được áp dụng hệ số 1,2 theo vị trí 1 đảm bảo theo quy định tại điểm c mục 4.2 khoản 4 Điều 1 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Kết quả xác minh

2.1. Kết quả xác minh hồ sơ địa chính

Hồ sơ địa chính liên quan đến vị trí thửa đất bà Hiền đang khiếu nại, cụ thể như sau:

a) Theo bản đồ địa chính xã Quảng Lưu (cũ) đo vẽ năm 2015 thì thửa đất mà bà Hiền đang khiếu nại có vị trí thuộc thửa đất số 843, tờ bản đồ địa chính số 14 với diện tích 216,6 m², loại đất trồng cây lâu năm.

b) Thửa đất mà bà Hiền đang quản lý, sử dụng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Xương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AA 07445981, ngày 17/03/2026 với thông tin chính: Thửa đất số 843, tờ bản đồ địa chính số 14 với diện tích 216,6m²; loại đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN); địa chỉ thửa đất: Thôn Mậu Tây, xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hoá (có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

c) Ngày 19/03/2026, bà Tổng Thị Thu Hiền nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng 100,0m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở.

2.2. Kết quả kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất bà Tổng Thị Thu Hiền đang khiếu nại

a) Thửa đất mà bà Hiền đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 843, tờ bản đồ địa chính số 14, thuộc thôn Mậu Tây, xã Quảng Lưu (cũ), nay thuộc tờ bản đồ địa chính số 14, xã Quảng Bình, có vị trí như sau:

- Phía Đông: Tiếp giáp đường số 38 Mậu Tây, mặt đường thảm nhựa rộng 5,1m.

- Phía Tây: Tiếp giáp đất ở của hộ gia đình ông Lê Đình Bảy.

- Phía Nam: Tiếp giáp ngõ số 89, rộng 2,7 m (đường bê tông) là đường ngõ thuộc thôn Mậu Tây, đi ra đường Tỉnh lộ 4A (Tỉnh lộ 511).

- Phía Bắc: Tiếp giáp đất ở của hộ gia đình ông Lê Đình Tươi.

b) Hiện trạng sử dụng đất: Cạnh phía Tây, phía Bắc của thửa đất có tường gạch bao quanh; cạnh phía Đông, phía Nam thửa đất bao quanh bằng lưới thép, tôn. Hiện trạng trên đất có trồng một số cây ăn quả, không có công trình xây dựng trên đất.

2.3. Nhận xét, đánh giá

Căn cứ kết quả xác minh, kiểm tra hồ sơ địa chính, hồ sơ quản lý đất đai, hiện trạng sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và đối chiếu quy định của pháp luật đất đai, xác định:

a) Thửa đất mà bà Hiền đang có đơn khiếu nại phù hợp định hướng quy hoạch¹ là đất ở, có 02 cạnh thửa đất² cùng tiếp giáp với đường, ngõ, ngách quy định tại số thứ tự 23, Mục B.3 xã Quảng Lưu (cũ), Phụ lục số VIII thuộc Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, cụ thể: “Đường, ngõ, ngách không thuộc các vị trí trên thuộc địa phận các thôn Mậu Đông, Mậu Tây, Hiền Đông, Hiền Tây, Giang Đông, Giang Tây”, có đơn giá đất là 1.000.000 đồng”.

b) Theo quy định tại điểm a³ Mục 2.2 khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh thì thửa đất bà Hiền đang khiếu nại, có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường được quy định trong bảng giá đất, tại số thứ tự 23 Mục B.3 xã Quảng Lưu (cũ), Phụ lục số VIII thuộc Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh, do đó được xác định là **Vị trí 1**.

c) Việc UBND xã Quảng Bình áp dụng vị trí 3 quy định tại điểm c mục 2.2 khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh và xác định giá đất tính hệ số 1,2 đối với vị trí 3 theo quy định tại điểm c⁴ Mục 4.2 khoản 4 Điều 1 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày

¹Theo biên bản Thẩm định số 11/KT-BCTĐ ngày 27/3/2026 của UBND xã Quảng Bình vị trí thửa đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất:

- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030: Vị trí thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất ở đô thị (ODT);

- Về quy hoạch chung: Theo Quyết định số 8037/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của UBND huyện Quảng Xương (cũ) về việc phê duyệt quy hoạch chung xã Quảng Lưu (cũ) đến năm 2030 thì thửa đất số 843, tờ bản đồ địa chính số 14 thuộc thôn Mậu Tây, xã Quảng Lưu (cũ) thuộc quy hoạch đất ở (ký hiệu DCCT41; mật độ xây dựng 40-60%).

²Piazza Đông: Tiếp giáp đường số 38 Mậu Tây, mặt đường thảm nhựa rộng 5,1m; phía Nam: Tiếp giáp ngõ số 89 rộng 2,7 m (đường bê tông) là đường ngõ thuộc thôn Mậu Tây, đi ra đường Tỉnh lộ 4A (Tỉnh lộ 511).

³“a) Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, đoạn đường được quy định trong bảng giá đất,”

⁴“c) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường, đoạn đường (trừ khu công nghiệp, cụm công nghiệp):

- Thửa đất tại khu vực ngã ba, ngã tư giao cắt giữa các đường, đoạn đường mà có mặt tiếp giáp với hai đường, đoạn đường trở lên thì được tính hệ số bằng 1,2 giá đất của đường, đoạn đường có giá đất cao nhất; trường hợp tiếp giáp với hai đường, đoạn đường có giá đất bằng nhau thì giá đất xác định theo đường, đoạn đường của thửa đất có mặt tiếp giáp lớn hơn.

09/12/2025 của HĐND tỉnh đối với thửa đất của Bà Hiền là chưa phù hợp theo quy định. Lý do: Vị trí thửa đất của bà Hiền đang khiếu nại đáp ứng theo điều kiện Vị trí 1 quy định tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh.

IV. KẾT LUẬN

1. Thửa đất mà bà Hiền khiếu nại phù hợp định hướng quy hoạch là đất ở, có 02 cạnh thửa đất cùng tiếp giáp với đường, ngõ, ngách quy định tại số thứ tự 23, Mục B.3 xã Quảng Lưu (cũ), Phụ lục số VIII, Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 9/12/2025 của HĐND tỉnh và đủ điều kiện áp dụng Vị trí 1. Đồng thời, việc UBND xã Quảng Bình xác định hệ số 1,2 giá đất, khi tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm c Mục 4.2 khoản 4 Điều 1 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh là chưa phù hợp. Do vậy, khiếu nại của bà Tổng Thị Thu Hiền là có cơ sở để xem xét theo quy định.

2. Chánh Thanh tra tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước Chủ tịch UBND tỉnh liên quan về tính chính xác, sự phù hợp với quy định của pháp luật liên quan về thông tin, số liệu, tài liệu, hồ sơ được thu thập, xác minh và những nhận định, đánh giá, tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết nội dung khiếu nại của bà Tổng Thị Thu Hiền; đồng thời, Thanh tra tỉnh chịu trách nhiệm lưu trữ, quản lý, khai thác, bảo quản toàn bộ hồ sơ, bằng chứng, tài liệu (bản giấy và bản điện tử) được lập trong suốt quá trình tham mưu, giải quyết khiếu nại liên quan đến vụ việc theo quy định.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Tổng Thị Thu Hiền khiếu nại việc UBND xã Quảng Bình đã xác định vị trí thửa đất của bà khi đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thuộc vị trí 3, hệ số 1,2 là chưa phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá là có cơ sở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu hộ gia đình bà Tổng Thị Thu 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 pháp luật về tố tụng hành chính.

2. Giao Chủ tịch UBND xã Quảng Bình:

a) Tổ chức, triển khai thực hiện nghiêm túc nội dung Quyết định này.

- Thửa đất tiếp giáp 02 đường (mặt tiền và mặt sau hoặc mặt tiền và 01 mặt thoáng là khoảng chia trong một dãy nhà) hoặc thửa đất có một cạnh (mặt) tiếp giáp với đường và có ít nhất một cạnh (mặt) khác tiếp giáp với đường còn lại thì được tính hệ số bằng 1,1 của đường, đoạn đường có giá đất cao nhất."

b) Trên cơ sở hiện trạng thửa đất, áp dụng vị trí, tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh, đề rà soát, hướng dẫn, hoàn thiện hồ sơ và tính lại tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của bà Tống Thị Thu Hiền theo đúng quy định của pháp luật; đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân liên quan và không làm thất thoát ngân sách Nhà nước.

3. Giao Thanh tra tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền, tiếp tục theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, hỗ trợ, giám sát Chủ tịch UBND xã Quảng Bình thực hiện Quyết định này; kịp thời báo cáo, tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo, giải quyết các vướng mắc phát sinh và những nội dung vượt thẩm quyền (nếu có) theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND xã Quảng Bình; bà Tống Thị Thu Hiền⁵ 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/cáo);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để 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;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Đảng ủy xã Quảng Bình;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thanh Hóa;
- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Xương;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, NNKHMT.

(MC22.08.26)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Cao Văn Cường

⁵Địa chỉ: Số 109 đường Trần Đại Nghĩa, phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa; số điện thoại: 0914.701.168