

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị Nhung
số nhà 204, phố Phú Vinh, phường Hạc Thành, 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 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 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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 2116/BC-TTTH ngày 19/8/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Hoàng Thị Nhung ở số nhà 204, phố Phú Vinh, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Hoàng Thị Nhung khiếu nại: Gia đình bà bị thu hồi 25,5m² đất ở, để thực hiện dự án Đại lộ Đông Tây, đoạn qua phường Phú Sơn, UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) không thực hiện bố trí tái định cư cho gia đình là không đúng, do giá trị bồi thường về đất của gia đình là 153.000.000 đồng, lớn hơn 50% giá trị của lô đất tái định cư; bà Nhung khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành) bố trí 01 lô đất tái định cư cho gia đình bà.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ THANH HÓA (CŨ)

Khiếu nại của bà Hoàng Thị Nhung đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) giải quyết lần đầu tại Quyết định số 5953/QĐ-UBND ngày 31/05/2025. Không đồng ý, bà Hoàng Thị Nhung tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của bà Hoàng Thị Nhung: Đất ở của gia đình bà Nhung đang quản lý sử dụng tại địa chỉ số 204, Phú Vinh, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành) có nguồn gốc được ông Hoàng Văn Giản (là bố đẻ bà Nhung) tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Hạc Thành lập ngày 20/4/2015, diện tích tặng cho 80,4m². Bà Hoàng Thị Nhung chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Ngày 01/3/2023, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 1810/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do hộ bà Hoàng Thị Nhung đang sử dụng tại phố Phú Thọ 1, phường Phú Sơn để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án: Đại lộ Đông Tây thành phố Thanh Hóa, diện tích thu hồi: 25,5m² đất ở.

Ngày 22/5/2023, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 4661/QĐ-UBND về giá đất cụ thể (đất ở) để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của 03 hộ gia đình, cá nhân tại phố Phú Thọ 1, phường Phú Sơn để thực hiện Dự án, trong đó: giá đất cụ thể đối với hộ bà Hoàng Thị Nhung tại thửa 310 (2), tờ bản đồ số 37 được xác định là 6.000.000đ/m².

Ngày 24/7/2023, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 6709/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án (phần dự toán bồi thường, hỗ trợ - Giải phóng mặt bằng) của các hộ dân phường Phú Sơn thực hiện dự án. Trong đó, hộ bà Hoàng Thị Nhung được bồi thường đối với 25,5m² đất ở bị thu hồi, số tiền 153.000.000 đồng.

3. Về phương án bố trí đất ở tái định cư

- Ngày 20/7/2020, UBND tỉnh ban hành Công văn số 9597/UBND-KTTC về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ có đất ở khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đại lộ Đông Tây thành phố Thanh Hóa; theo đó, đồng ý với báo cáo, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 4746/STNMT-CSĐĐ ngày 13/7/2020, thống nhất chủ trương để UBND thành phố Thanh Hóa thực hiện bồi thường bằng đất cho các hộ dân bị thu hồi đất ở khi thực hiện dự án Đại lộ Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (đoạn qua địa bàn thành phố Thanh Hóa), cụ thể:

(1) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được bồi thường bằng đất. Việc bồi thường bằng đất là trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

Trường hợp sau khi bồi thường bằng đất nhưng giá trị quyền sử dụng đất còn lại bằng hoặc lớn hơn 50% giá trị của lô đất tái định cư, hộ gia đình, cá nhân đó có đơn đề nghị được mua đất tái định cư thì được giao tiếp 01 lô đất ở tái định cư có thu tiền sử dụng đất (không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất); giá đất nộp tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể do UBND thành phố Thanh Hóa quyết định theo ủy quyền của UBND tỉnh.

(2) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, khi Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất ở, diện tích còn lại không đủ điều kiện để ở và giá trị bồi thường nhỏ hơn giá trị quyền sử dụng 01 lô đất tại mặt bằng tái định cư (đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì hộ gia đình cá nhân đó, được giao 01 lô đất tái định cư không qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; giá đất nộp tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể do UBND thành phố Thanh Hóa quyết định theo ủy quyền của UBND tỉnh.

(3) Trường hợp hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở, nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở, khi Nhà nước thu hồi một phần đất ở mà phần đất còn lại đủ điều kiện để ở nhưng không đủ diện tích đất để phân chia cho từng hộ (theo quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở), thì được xem xét giao đất ở tái định cư cho từng hộ, mà không phải thông qua hình thức đấu.

- Ngày 12/10/2020, UBND thành phố Thanh Hoá ban hành Quyết định số 8465/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án bố trí đất ở tái định cư cho các hộ có đất ở bị thu hồi tại các phường Ngọc Trạo, Đông Vệ, Tân Sơn, Phú Sơn để thực hiện dự án Đại lộ Đông Tây thành phố Thanh Hoá.

IV. KẾT LUẬN

- Đất của hộ bà Hoàng Thị Nhung có nguồn gốc nhận tặng cho quyền sử dụng theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Hạc Thành xác lập ngày 20/4/2015, diện tích 80,4m². Bà Hoàng Thị Nhung chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Hoàng Thị Nhung bị thu hồi 25,5m² đất ở, không đảm bảo diện tích tối thiểu để được bồi thường bằng đất, nên được bồi thường bằng tiền. Diện tích đất ở còn lại sau thu hồi của hộ bà Nhung là 54,9m² đủ điều kiện để ở (hộ lùì). Giá trị bồi thường về đất ở bị thu hồi của bà Hoàng Thị Nhung là 153.000.000 đồng.

- Theo quy định tại Khoản 1, Điều 6, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

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”.

Căn cứ quy định nêu trên thì hộ bà Hoàng Thị Nhung không đủ điều kiện để được bồi thường bằng đất ở; diện tích còn lại 54,9m² đủ điều kiện để ở (hộ lù); không thuộc trường hợp được giao đất tái định cư hoặc cho mua đất ở tái định cư không qua đấu giá. Vì vậy, việc bà Hoàng Thị Nhung cho rằng gia đình bà bị thu hồi 25,5m² đất ở với giá trị bồi thường về đất là 153.000.000 đồng, lớn hơn 50% giá trị của lô đất tái định cư để được giao 01 lô đất tái định cư là không có cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Việc bà Hoàng Thị Nhung khiếu nại gia đình bà bị thu hồi 25,5m² đất ở với giá trị bồi thường về đất là 153.000.000 đồng, lớn hơn 50% giá trị của lô đất tái định cư để được giao 01 lô đất tái định cư là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Hoàng Thị Nhung 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 phường Hạc Thành, bà Hoàng Thị Nhung 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**

Nguyễn Văn Thi