

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tương
số nhà 30/601, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá

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 Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 122/BC-SNNMT ngày 28/5/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tương ở số nhà 30/601, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Nguyễn Thị Tương khiếu nại Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hoá về giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ bà Nguyễn Thị Tương và hộ bà Nguyễn Thị Hiền, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá, cụ thể: Bà Tương đề nghị công nhận diện tích 65,5m² đất (thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994, tương ứng là một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 13, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 2010) thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị Tương.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ THANH HOÁ

Thời điểm năm 2007, khi xảy ra tranh chấp đất đai giữa hộ bà Nguyễn Thị Hiền (chồng là ông Lê Công Phúc) và hộ bà Nguyễn Thị Tương; UBND phường Đông Hương đã tiến hành tổ chức hòa giải giữa hai bên gia đình.

Đến nay, hai hộ vẫn xảy ra tranh chấp, UBND phường Đông Hương, UBND thành phố Thanh Hóa đã tiến hành tổ chức hòa giải. Tuy nhiên, hai hộ vẫn không thống nhất (hòa giải không thành) và bà Nguyễn Thị Tương yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với hộ bà Nguyễn Thị Hiền (hộ sử dụng đất liền kề), địa chỉ ở số nhà 34/601, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa; diện tích đất tranh chấp là $65,5m^2$ thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994, tương ứng là một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 13, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 2010.

Ngày 05/3/2025, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 1855/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ bà Nguyễn Thị Tương và hộ bà Nguyễn Thị Hiền ở phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa với nội dung: *“Phần đất với diện tích $65,5m^2$ (thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994, tương ứng là một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 13, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 2010) mà hộ bà Nguyễn Thị Tương ở số nhà 30/601, đường Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa yêu cầu giải quyết là không có cơ sở, không thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Tương”*.

Không đồng ý kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa tại Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 05/3/2025, bà Tương có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Hồ sơ địa chính khu đất bà Nguyễn Thị Tương đang khiếu nại

- Hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập năm 1984, phần đất đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 02, không thể hiện số thửa đất và chủ sử dụng.
- Hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994, phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích nguyên thửa $638m^2$; sổ mục kê đăng ký tên là Lê Công Phúc (chồng bà Nguyễn Thị Hiền), loại đất (T).
- Hồ sơ địa chính lập năm 2010, phần đất đang tranh chấp được thể hiện thuộc thửa đất số 411 (một phần thửa đất), tờ bản đồ số 13, diện tích $753,1m^2$; sổ mục kê ghi là “tranh chấp”, loại đất (ONT).

2. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Theo báo cáo của UBND phường Đông Hương (tại Biên bản hội nghị ngày 29/12/2022 và Biên bản làm việc, đối thoại ngày 29/4/2025): Hộ bà Nguyễn Thị Tương đang sử dụng đất có nguồn gốc do Hợp tác xã Đông Hương cấp năm 1982. Hộ bà Nguyễn Thị Hiền ra ở sau hộ bà Tương (thời điểm ra ở vào năm 1984-1985) trên phần đất của bố chồng bà Hiền trồng hoa màu. Hộ bà Hiền đang sử dụng đất có nguồn gốc là do gia đình tự ra ở và xây dựng nhà ở.

Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp, các hộ gia đình không cung cấp được hồ sơ, giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về việc giao cấp đất. Từ thời điểm trước năm 2007 đến nay, các hộ không sử dụng đất; năm 2007, hộ bà Hiền xây dựng tường rào thì xảy ra tranh chấp và không sử dụng đến nay.

3. Hiện trạng, vị trí sử dụng đất

3.1. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp

Vị trí, giáp ranh của khu đất, cụ thể:

- Phía Đông giáp phần đất của hộ bà Hiền (phần đất không tranh chấp);
- Phía Tây giáp hộ ông Lợi;
- Phía Nam giáp phần đất lưu không, mương thoát nước;
- Phía Bắc giáp phần đất của hộ bà Tương (phần đất không tranh chấp).

Kiểm tra hiện trạng, phần diện tích đất đang tranh chấp hộ bà Nguyễn Thị Hiền đang vây rào, xếp gạch bao quanh. Hiện trạng trên đất có cây cối, hoa màu và chuồng trại chăn nuôi gà.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Hiền (phần đất không có tranh chấp)

Vị trí, ranh giới, giáp ranh của khu đất, cụ thể:

- Phía Bắc giáp hộ bà Tương và ngõ đi vào hộ bà Hiền;
- Phía Nam giáp phần đất lưu không, mương thoát nước;
- Phía Đông giáp hộ ông Khánh;
- Phía Tây giáp hộ bà Tương và phần đất đang tranh chấp.

Hiện trạng, hộ bà Nguyễn Thị Hiền đang sử dụng không có tranh chấp, có diện tích 600,4m² (số liệu theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hoá), trên đất đã đầu tư xây dựng các công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống.

3.3. Hiện trạng sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị Tương (phần đất không có tranh chấp)

Vị trí, ranh giới, giáp ranh của khu đất, cụ thể:

- Phía Bắc giáp đường đi chung;
- Phía Nam giáp phần đất đang tranh chấp;
- Phía Đông giáp hộ bà Hiền;
- Phía Tây giáp hộ ông Lợi.

Hiện trạng, hộ bà Nguyễn Thị Tương đang sử dụng không có tranh chấp, có diện tích 630m² (số liệu theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thanh Hoá), trên đất đã đầu tư xây dựng các công trình nhà ở và công trình phục vụ đời sống.

4. Xem xét nội dung khiếu nại

- Theo trình bày của bà Nguyễn Thị Tương:

Năm 1982, gia đình bà được Hợp tác xã nông nghiệp Đông Hương cấp cho một mảnh đất với vị trí thửa đất phía Bắc giáp đường Hàm Nghi, phía Nam giáp nương nước (sau khi trừ lưu không hành lang nương 3,5m). Thời điểm đó, tại khu vực này chỉ có 04 hộ gia đình được Hợp tác xã nông nghiệp Đông Hương giao cấp đất, hộ bà Nguyễn Thị Hiền không được giao, cấp đất tại khu vực này. Sau đó, bà Tương cho gia đình bà Hiền ra làm lán ở trồng rau màu, đóng gạch để sinh sống. Năm 1985, gia đình bà Tương được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 320m², thực tế sử dụng nhiều hơn so với Giấy chứng nhận đã cấp (do gia đình bà di dời mồ mả để sử dụng) nhưng không xác định được diện tích cụ thể. Hằng năm, gia đình bà Tương đóng thuế nhà đất, thuế đất phi nông nghiệp đầy đủ cho Nhà nước với diện tích sử dụng là 617m². Tuy nhiên, quá trình lưu giữ bảo quản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các biên lai đóng thuế nhà đất, thuế đất phi nông nghiệp đã bị hư hỏng, thất lạc do ảnh hưởng của bão năm 2013 (gia đình đã có báo cáo lên UBND phường Đông Hương về việc giấy tờ bị hư hỏng). Khi Nhà nước có chính sách miễn đóng thuế cho gia đình thương binh, chính sách thì hộ bà Tương không phải đóng nữa.

- Theo trình bày của bà Nguyễn Thị Hiền:

Năm 1982, gia đình bà Hiền đã ra sinh sống, xây dựng nhà ở trên khu đất Cồn Mả (nay là địa chỉ số nhà 34/601 Hàm Nghi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hoá). Toàn bộ khu đất với diện tích 638m² gia đình bà Hiền đã quản lý, sử dụng cho đến nay (trong đó bao gồm cả phần đất đang tranh chấp với hộ bà Tương), đã được đăng ký tên chồng bà Hiền là ông Lê Công Phúc trên hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994 tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, loại đất (T) và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2001-2005, gia đình bà Hiền đã đầu tư xây dựng xong tường rào, móng nhà và nhà vệ sinh trên phần diện tích đất đang tranh chấp. Đến năm 2007, bà Tương tranh chấp đất và đã tháo dỡ công trình tường rào, nhà vệ sinh và chặt hết cây ăn quả của gia đình bà Hiền. Hiện nay, trên phần diện tích đất tranh chấp đang còn móng của tường rào, móng nhà và trồng cây, nuôi gà. Quá trình sử dụng đất, gia đình bà Hiền thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước, đóng thuế nhà đất, thuế đất phi nông nghiệp (có biên lai thu thuế nhà, đất từ năm 1995 đến năm 2011; biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2014 đến năm 2021).

- Theo báo cáo của UBND phường Đông Hương thì đất hộ bà Tương đang sử dụng có nguồn gốc do Hợp tác xã Đông Hương cấp năm 1982. Hộ bà Nguyễn Thị Hiền ra ở sau hộ bà Tương (thời điểm ra ở năm 1984-1985) trên phần đất của bố chồng bà Hiền dùng để trồng hoa màu, thuốc lá. Hộ bà Hiền đang sử dụng đất có nguồn gốc là do gia đình tự ra ở và xây dựng nhà ở. Phần

diện tích đất hai hộ đang tranh chấp từ thời điểm 1982 đến nay các hộ không sử dụng đất; năm 2007, hộ bà Hiền xây dựng tường rào thì xảy ra tranh chấp và không sử dụng đến nay. Các hộ gia đình không cung cấp được hồ sơ, giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về việc giao cấp đất.

- Theo hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập năm 1984 (Bản đồ 299/TTg), phần diện tích đất đang tranh chấp không thể hiện số thửa đất và chủ sử dụng, nằm ngoài thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị Tương (thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 02) và thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị Hiền (thửa đất số 1278, tờ bản đồ số 02).

- Theo hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994, phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích nguyên thửa 638m²; sổ mục kê đăng ký tên là Lê Công Phúc (chồng bà Hiền), loại đất (T).

Như vậy, hộ bà Nguyễn Thị Tương đang sử dụng thửa đất có nguồn gốc là do Hợp tác xã Đông Hương giao cấp năm 1982 với diện tích 320m²; Hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập qua các thời kỳ năm 1984, 1994 thể hiện thửa đất của hộ ông Lê Công Vinh (chồng bà Tương) không có phần đất đang tranh chấp. Hộ bà Nguyễn Thị Hiền đang sử dụng thửa đất có nguồn gốc do gia đình tự ra ở, xây dựng nhà ở sau năm 1980 trước năm 1993; Hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994 thể hiện khu đất của hộ ông Lê Công Phúc (chồng bà Hiền) thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 638m², trong đó bao gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp 65,5m². Quá trình sử dụng, hộ bà Hiền thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước (đóng thuế nhà đất, thuế đất phi nông nghiệp) đối với toàn bộ diện tích 638m². Phần diện tích hai hộ đang tranh chấp từ thời điểm 1982 đến nay, các hộ không sử dụng đất; năm 2007, hộ bà Hiền xây dựng tường rào thì xảy ra tranh chấp và không sử dụng đến nay. Các hộ gia đình không cung cấp được hồ sơ, giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về việc giao cấp đất.

Do đó, việc bà Nguyễn Thị Tương đề nghị công nhận phần đất với diện tích 65,5m² (thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994, tương ứng là một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 13, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 2010) thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị Tương là không có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Hộ bà Nguyễn Thị Tương đang sử dụng thửa đất có nguồn gốc là do Hợp tác xã Đông Hương giao cấp năm 1982 với diện tích 320m²; Hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập qua các thời kỳ năm 1984, 1994 thể hiện thửa đất của hộ ông Lê Công Vinh (chồng bà Tương) không có phần diện tích đất đang tranh chấp. Hộ bà Nguyễn Thị Hiền đang sử dụng thửa đất có nguồn gốc do gia đình tự ra ở, xây dựng nhà ở sau năm 1980 trước năm 1993; Hồ sơ địa chính phường Đông Hương lập 1994 thể hiện khu đất của hộ ông Lê Công Phúc (chồng bà

Hiền) thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 25, diện tích 638m², trong đó bao gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp 65,5m². Quá trình sử dụng, hộ bà Hiền thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước (đóng thuế nhà đất, thuế đất phi nông nghiệp) đối với toàn bộ diện tích 638m². Phần diện tích hai hộ đang tranh chấp từ thời điểm 1982 đến nay các hộ không sử dụng đất; năm 2007, hộ bà Hiền xây dựng tường rào thì xảy ra tranh chấp và không sử dụng đến nay. Các hộ gia đình không cung cấp được hồ sơ, giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về việc giao cấp đất.

Do đó, việc bà Nguyễn Thị Tương đề nghị công nhận phần đất với diện tích 65,5m² (thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 25, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994, tương ứng là một phần thửa đất số 411, tờ bản đồ số 13, Bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 2010) thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị Tương 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 Nguyễn Thị Tương đề nghị công nhận phần diện tích 65,5m² đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị Tương là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Nguyễn Thị Tương 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; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hoá; Chủ tịch UBND phường Đông Hương, bà Nguyễn Thị Tương 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;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

} (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang