

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Khiếu
thôn Phong Phú, xã Nga An, 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 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và năm 2024;

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 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định 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 quốc gia về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 460/BC-TTTH ngày 28/01/2026 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Lê Văn Khiếu, thôn Phong Phú, xã Nga An, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lê Văn Khiếu có thửa đất 468, tờ bản đồ số 08, diện tích 123,1m² đo đạc năm 2025 tại thôn Phong Phú, xã Nga An (trước đây là xã Nga Phú, huyện Nga Sơn), tỉnh Thanh Hóa, ông đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho gia đình nhưng UBND xã Nga An ban hành Thông báo số 87/TB-UBND ngày 09/10/2025 trả lời chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND XÃ NGA AN

Nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Khiếu đã được Chủ tịch UBND xã Nga An giải quyết khiếu nại (lần đầu) tại Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 03/12/2025, với nội dung thửa đất 468, tờ bản đồ số 08, diện tích 123,1m² chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND xã Nga An, ông Lê Văn Khiếu tiếp tục khiếu nại (lần hai) đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Làm việc với công dân có đơn khiếu nại

Theo trình bày của ông Lê Văn Khiếu:

- Thửa đất 468, tờ bản đồ số 08, diện tích 123,1m² của gia đình ông Lê Văn Khiếu có nguồn gốc là mua đất ở của UBND xã Nga Phú, huyện Nga Sơn (nay là xã Nga An, tỉnh Thanh Hóa) từ năm 2006, ông Khiếu đã nộp tiền sử dụng đất cho UBND xã Nga Phú, số tiền là 25.000.000 đồng (tại phiếu thu số 49T ngày 20/4/2006) và được UBND xã Nga Phú giao đất ngoài thực địa nhưng không có Biên bản giao đất và Quyết định giao đất. Gia đình ông Khiếu sử dụng đất đúng mục đích, ổn định liên tục từ năm 2006 đến nay, không có tranh chấp, đúng vị trí tại thời điểm UBND xã giao đất.

- Về hiện trạng sử dụng đất: Trước khi Thanh tra huyện Nga Sơn ban hành Kết luận thanh tra số 42/KL-TTr ngày 23/5/2024 trên đất chưa xây dựng nhà ở và các công trình để ở, gia đình mới đổ đất san nền. Sau khi có Kết luận thanh tra số 42/KL-TTr, gia đình ông Lê Văn Khiếu đã xây dựng một công trình lợp mái tôn có diện tích 25m² để phục vụ sinh hoạt.

- Ông Lê Văn Khiếu đề nghị UBND xã Nga An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại thửa đất 468, tờ bản đồ số 08, diện tích 123,1m² để đảm bảo quyền lợi cho gia đình.

2. Hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ, giấy tờ về quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất

2.1. Về nguồn gốc thửa đất

Theo báo cáo của UBND xã Nga An, Kết luận thanh tra số 42/KL-TTr ngày 23/5/2024 của Thanh tra huyện Nga Sơn, Biên bản làm việc với UBND xã Nga An ngày 28/01/2026, ý kiến của ông Lê Văn Khiếu và các hồ sơ tài liệu có liên quan thì thửa đất 468, tờ bản đồ số 08, diện tích 123,1m² có nguồn gốc là đất được UBND xã Nga Phú giao không đúng thẩm quyền cho ông Lê Văn Khiếu từ năm 2006.

2.2. Hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ

- Bản đồ địa chính 299, tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.649m², loại đất 2 lúa (2L).

- Bản đồ địa chính xã Nga Phú đo vẽ năm 2003, tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.650m², loại đất 2 lúa (2L).

- Theo mặt bằng xây dựng khu nhà ở nhân dân năm 2005, xã Nga Phú, huyện Nga Sơn thì thửa đất của ông Lê Văn Khiếu thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 08, vị trí sau nhà ông Dương, trước nhà anh Huy, thôn Phong Phú.

- Biên bản đo đạc hiện trạng thửa đất, Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất, Biên bản đo đạc mốc giới thửa đất ngày 30/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nga Sơn, thuộc thửa đất số 468, tờ bản đồ số 08, diện tích 123,1m² loại đất ONT+CLN, chủ sử dụng đất Lê Văn Khiếu.

2.3. Giấy tờ thể hiện việc giao đất không đúng thẩm quyền

Việc giao đất không đúng thẩm quyền của UBND xã Nga Phú cho ông Lê Văn Khiếu năm 2006 không có Quyết định giao đất, không có Biên bản giao đất ngoài thực địa, chỉ có Phiếu thu số 49T ngày 20/4/2006 của UBND xã Nga Phú có chữ ký của ông Vũ Đình Luận chủ tài khoản, chữ ký của phụ trách kế toán, chữ ký của thủ quỹ và đóng dấu UBND xã Nga Phú. Nội dung phiếu thu thể hiện người nộp tiền là ông Lê Văn Khiếu, số tiền 25.000.000 đồng, lý do nộp: nộp tiền đất ở khu sau ông Dương (phiếu thu không ghi số lô, số thửa, tờ bản đồ và diện tích đất).

2.4. Hiện trạng sử dụng đất

Theo báo cáo số 50/BC-UBND ngày 19/01/2026 và Biên bản làm việc với UBND xã Nga An ngày 28/01/2026, Kết luận thanh tra số 42/KL-TTTr ngày 23/5/2024 của Thanh tra huyện Nga Sơn, ý kiến của ông Lê Văn Khiếu tại Biên bản làm việc ngày 21/01/2026 thì hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Tại điểm 5.9, mục 5, phần II, Kết luận thanh tra số 42/KL-TTTr ngày 23/5/2024 của Thanh tra huyện Nga Sơn có nêu hiện trạng sử dụng đất ở “ông Lê Văn Khiếu đang sử dụng 01 lô đất, diện tích 150m², vị trí: tiếp giáp lô số 01, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 8, mặt bằng xây dựng khu nhà ở nhân dân năm 2005, xã Nga Phú huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa, vị trí sau nhà ông Dương, trước nhà anh Huy, thôn Phong Phú. Gia đình đã đổ đất san nền, chưa có công trình trên đất”. Thửa đất của ông Lê Văn Khiếu không có tranh chấp, hiện tại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Nga Phú, huyện Nga Sơn đến năm 2030.

- Ngày 30/5/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nga Sơn đã đo đạc hiện trạng thửa đất và xác định hiện trạng tài sản gắn liền với đất như sau: Thửa đất 468, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 123,1m², phía Tây giáp hộ ông Phan Văn Tấn, phía Nam giáp hộ bà Mai Thị Nhờ, phía Đông giáp hộ ông Nguyễn Văn Tuyển, phía Bắc giáp tỉnh lộ 524.

- Tại buổi làm việc ngày 21/01/2026 ông Lê Văn Khiếu trình bày: Sau thời điểm Kết luận thanh tra số 42/KL-TTTr ngày 23/5/2024 của Thanh tra huyện Nga Sơn, gia đình ông đã xây dựng 01 công trình lợp mái tôn có diện tích 25m², để phục vụ sinh hoạt.

3. Nhận xét

Từ kết quả xác minh tại các điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, mục 2, phần III nêu trên cho thấy thửa đất 468, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 123,1m² mà ông Lê Văn Khiếu đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là đất được giao không đúng thẩm quyền, thời điểm từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Thửa đất đến thời điểm Kết luận thanh tra số 42/KL-TTr ngày 23/5/2024 của Thanh tra huyện Nga Sơn không có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trên đất nên xác định việc sử dụng đất không ổn định theo quy định tại Khoản 1, Điều 21, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 38, Điều 3, Luật đất đai 2024, quy định: “38. *Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định.*”.

Đối chiếu với quy định tại Khoản 3, Điều 140, Luật Đất đai năm 2024, quy định:

“3. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng hạn mức giao đất ở;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó;

c) Phần diện tích còn lại (nếu có) sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản này thì được công nhận theo hiện trạng sử dụng đất;”

Như vậy, thửa đất 468, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 123,1m² của ông Lê Văn Khiếu không có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (cụ thể từ ngày UBND xã Nga Phú có phiếu thu tiền số 49T ngày 20/4/2006 đến trước ngày Thanh tra huyện Nga Sơn ban hành Kết luận thanh tra số 42/KL-TTr ngày 23/5/2024) nên không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Việc

Chủ tịch UBND xã Nga An ban hành Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 03/12/2025 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Khiếu với nội dung thửa đất 468, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 123,1m², thôn Phong Phú, xã Nga An không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở là đúng quy định.

IV. KẾT LUẬN

Việc ông Lê Văn Khiếu khiếu nại và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất 468, tờ bản đồ số 08, diện tích 123,1m², thôn Phong Phú, xã Nga An là không có cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Lê Văn Khiếu khiếu nại Quyết định số 929/QĐ-UBND ngày 03/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Nga An với nội dung đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất 468, tờ bản đồ số 08, diện tích 123,1m², thôn Phong Phú, xã Nga An là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Văn Khiếu 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 xã Nga An, ông Lê Văn Khiếu 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;
- Thanh tra tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, NNMT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường