

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Minh Mẫn,
Thôn Tân Tòng, xã Nga An, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 01/11/2011;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013, 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 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;

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;

Căn cứ Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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;

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 1568/TTTH-P9 ngày 24/4/2026 về việc kết quả xác minh khiếu nại của ông Hoàng Minh Mẫn, thôn Tân Tòng, xã Nga An, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Hoàng Minh Mẫn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình ông đối với toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 141 và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ (thuộc thửa đất số 37 và thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính 299 xã Nga Điền cũ). UBND xã Nga An ban hành Công văn số 180/UBND-PKT ngày 30/7/2025 trả lời, hướng dẫn ông Mẫn làm hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất làm vườn (đất trồng cây hàng năm khác CHN) đối với

diện tích thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ.

Ông Mẫn không thống nhất và khiếu nại Công văn số 180/UBND-PKT ngày 30/7/2025 và đề nghị UBND xã Nga An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông toàn bộ là đất ở với tổng diện tích 2.531m², cụ thể: Diện tích 1.051m² tại thửa đất số 141 và diện tích 1.480m² tại thửa số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ do toàn bộ diện tích trên gia đình ông đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp từ trước ngày 18/12/1980.

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

Nội dung khiếu nại của ông Hoàng Minh Mẫn đã được Chủ tịch UBND xã Nga An xem xét, giải quyết khiếu nại (lần đầu) tại Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 26/02/2026. Theo nội dung Quyết định trên, khiếu nại của ông Hoàng Minh Mẫn là không có cơ sở.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Nga An, ông Hoàng Minh Mẫn khiếu nại (lần hai) đến Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá để được xem xét, giải quyết theo quy định.

III. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Theo ông Hoàng Minh Mẫn trình bày: Ông đang sử dụng 02 thửa đất có nguồn gốc mua lại của Hợp tác xã Thống Nhất năm 1968:

- Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ (thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính 299 xã Nga Điền cũ): Khi ông Hoàng Minh Mẫn mua lại của Hợp tác xã Thống Nhất, hiện trạng có nhà tạm của Trại chăn nuôi, gia đình ông Mẫn sử dụng để ở. Đến năm 1971, ông Mẫn xây dựng nhà ở tại vị trí thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Nga Điền đo vẽ năm 2002 và không sử dụng, sinh sống trên thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Nga Điền đo vẽ năm 2002.

Từ năm 1994 đến nay, ông Hoàng Tuấn Yên (con trai ông Hoàng Minh Mẫn) sử dụng, sinh sống ổn định, không tranh chấp trên thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002, xã Nga Điền. Trong quá trình sử dụng, ông Hoàng Tuấn Yên đã sửa chữa, xây dựng nhà để ở. Hiện trạng có nhà ở và các công trình khác trên đất, gồm: Nhà ở cấp IV, nhà bếp, công trình vệ sinh, bể nước, chuồng trại...

- Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Nga Điền cũ đo vẽ năm 2002 (thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, bản đồ 299 xã Nga Điền cũ):

Từ năm 1971 đến nay, ông Mẫn xây dựng nhà ở và sử dụng, sinh sống ổn định trên thửa đất này.

- Ngày 11/4/2018, ông Hoàng Minh Mẫn lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 141 và thửa số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền (thuộc thửa đất số 37 và thửa đất số 38 tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính 299 xã Nga Điền) toàn bộ là đất ở nhưng UBND huyện Nga Sơn (cũ) chỉ cấp 1.030m² đất ở cho gia đình ông tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ (thuộc thửa đất số 38 tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính 299 xã Nga Điền) còn lại công nhận đất vườn, ông Mẫn không thống nhất nên không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Nga Sơn (cũ) cấp.

2. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

- *Theo bản đồ địa chính 299 xã Nga Điền cũ, duyệt năm 1985*: Diện tích đất ông Hoàng Minh Mẫn đang khiếu nại thuộc các thửa đất:

+ Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, diện tích nguyên thửa là 1.473m², sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất: HTX, loại đất: Gò.

+ Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, diện tích nguyên thửa là 1.030m²; sổ mục kê ghi diện tích là 1.080m², chủ sử dụng là Hoàng Minh Mẫn; loại đất T.

- *Theo bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ*: Diện tích đất ông Hoàng Minh Mẫn đang khiếu nại thuộc các thửa đất:

+ Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, diện tích nguyên thửa 1.051m², sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng là ông Hoàng Minh Mẫn, loại đất: Vườn

+ Thửa đất số 154, Tờ bản đồ số 06, diện tích 1.480m²; theo sổ mục kê là 1.480m² (trong đó đất ở là 200m², đất vườn 560m², ao 720m²), tên chủ sử dụng là Hoàng Minh Mẫn.

3. Hồ sơ giao đất và Giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Theo Bảng thống kê diện tích đất hộ sử dụng ngày 10/8/1994, diện tích đất giao lâu dài cho hộ ông Hoàng Minh Mẫn là 3.585m² đất nông nghiệp và 1.307m² đất thổ (không ghi rõ số thửa, tờ bản đồ). Bảng thống kê diện tích đất hộ sử dụng ngày 10/8/1994 cũng không thể hiện ông Hoàng Minh Mẫn được giao diện tích đất thuộc thửa đất số 37 và thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, bản đồ 299 xã Nga Điền.

- Kiểm tra, rà soát Sổ biên bản bàn giao diện tích đất đo đạc địa chính ngày 10/10/2001 đối với hộ ông Hoàng Minh Mẫn, bà Trần Thị Căn cho thấy: Hộ ông Mẫn được bàn giao diện tích đo đạc địa chính có thửa đất số 154, tờ bản

đồ số 06, diện tích 1.480m² (trong đó có 200m² đất ở, 720m² đất ao, 560m² đất vườn); Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.051m² loại đất vườn.

- Đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Nga Điền đo vẽ năm 2002: Ông Hoàng Minh Mẫn đã được UBND huyện Nga Sơn (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 85991 ngày 05/6/2018, Diện tích 1.480m², trong đó: Đất ở là 1.030m²; đất trồng cây hàng năm khác là 450m². Do không thống nhất với diện tích đất ở được cấp nên ông Mẫn không nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Nga Điền đo vẽ năm 2002: Hộ ông Mẫn không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ năm 1994 đến nay, ông Hoàng Tuấn Yên (con trai ông Hoàng Minh Mẫn) sử dụng, sinh sống ổn định, không tranh chấp tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền. Trong quá trình sử dụng, ông Hoàng Tuấn Yên đã sửa chữa, xây dựng nhà ở. Hiện trạng có nhà ở và các công trình khác trên đất, gồm: Nhà ở cấp IV, nhà bếp, công trình vệ sinh, bể nước, chuồng trại... Tổng diện tích các công trình xây dựng là 161,53m².

IV. KẾT LUẬN

- Hộ ông Hoàng Minh Mẫn đang sử dụng và sinh sống trên thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Nga Điền cũ đo vẽ năm 2002, diện tích 1.480m² (thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, bản đồ 299 xã Nga Điền cũ, diện tích 1.030m²). Thửa đất này đã được UBND huyện Nga Sơn (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số CM 85991 ngày 05/6/2018, diện tích 1.480m², trong đó: Đất ở là 1.030m²; đất trồng cây hàng năm khác là 450m².

- Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ, diện tích 1.051m² (thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính 299 xã Nga Điền cũ): Theo hồ sơ địa chính 299 xã Nga Điền cũ là đất Gò của HTX; theo hồ sơ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ là đất vườn, tên chủ sử dụng là ông Hoàng Minh Mẫn. Thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Hoàng Minh Mẫn cũng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024. Mặt khác, từ năm 1971 đến nay, ông Hoàng Minh Mẫn không sử dụng, không sinh sống ổn định trên thửa đất này mà có nhà ở, đất ở tại thửa đất khác (thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Nga Điền năm 2002); ông Mẫn

không phải là người đang sử dụng đất ổn định theo quy định tại Điều 4⁽¹⁾, Luật Đất đai năm 2024. Hiện trạng thửa đất có nhà ở và các công trình khác trên đất do ông Hoàng Tuấn Yên (con trai ông Mẫn) xây dựng và sử dụng ổn định, không tranh chấp từ năm 1994 đến nay.

Như vậy, ông Hoàng Minh Mẫn không đủ điều kiện để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137, Điều 138, Luật Đất đai năm 2024.

- Về hạn mức công nhận đất ở:

Theo Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh Thanh Hoá sửa đổi bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh thì *“Trường hợp đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế đang sử dụng, nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, Điều 3 và khoản 1, Điều 4 của quy định này”*.

Theo Khoản 5, Điều 141, Luật Đất đai năm 2024; Điểm e, Khoản 1, Điều 6, Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2024 và Điểm e, Khoản 1, Điều 6, Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 của UBND tỉnh Thanh Hoá 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 tháng 10 năm 1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa thì hạn mức công nhận đất ở áp dụng đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 trên địa bàn xã Nga Điền cũ và xã Nga An là 1.000m²/hộ gia đình, cá nhân.

Như vậy, việc ông Hoàng Minh Mẫn khiếu nại và đề nghị UBND xã Nga An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông toàn bộ là đất ở, cụ thể: Diện tích 1.051m² tại thửa đất số 141 và diện tích 1.480m² tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ là không có cơ sở.

⁽¹⁾ Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Hoàng Minh Mẫn khiếu nại và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 141 và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính năm 2002 xã Nga Điền cũ (thuộc thửa đất số 37 và thửa đất số 38, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính 299 xã Nga Điền) toàn bộ là đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Hoàng Minh Mẫn 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 Hoàng Minh Mẫn 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 (để b/cáo);
- 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;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường