

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
Số: /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Huệ,
Thôn Trang Các, xã Hà Trung, 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 2003, 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 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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 629/BC-TTTH ngày 10/02/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Đặng Thị Huệ ở thôn Trang Các, xã Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Đặng Thị Huệ khiếu nại việc UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Công văn số 332/UBND-TNMT ngày 07/02/2025, có nội dung: “Hộ gia đình bà Đặng Thị Huệ không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024”; UBND xã Hà Trung ban hành Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025, có nội dung: “Bà Đặng Thị Huệ không đủ điều kiện được gia hạn thời gian sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại”. Bà Đặng Thị Huệ cho rằng, UBND huyện Hà Trung (trước đây) và UBND xã Hà Trung trả lời bà là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND HUYỆN HÀ TRUNG (CŨ) VÀ CỦA UBND XÃ HÀ TRUNG

- Ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung (cũ) có Công văn số 332/UBND-TNMT trả lời đơn của bà Đặng Thị Huệ, có nội dung: *Vi phạm theo Khoản 2, Điều 3 Hợp đồng giao đất: Trong thời gian thực hiện Hợp đồng bên B phải sử dụng đúng mục đích sử dụng đã ghi trong Điều 1 hợp đồng này...* Như

vậy, hộ không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo Điều 172, Luật Đất đai năm 2024. Không đồng ý với nội dung trả lời của UBND huyện Hà Trung, bà Đặng Thị Huệ khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện Hà Trung.

- Ngày 12/6/2025, Chủ tịch UBND huyện Hà Trung (cũ) đã ban hành Quyết định số 2549/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Đặng Thị Huệ, với nội dung:

+ *Khiếu nại đúng một phần ở nội dung: Hiện trạng hộ bà Đặng Thị Huệ đã đào ao nuôi cá, xây dựng chuồng trại chăn nuôi là đúng theo Khoản 2, Điều 3, Hợp đồng thuê đất sản xuất kinh tế trang trại của hộ.*

+ *Khiếu nại không đúng ở nội dung: Việc bà Đặng Thị Huệ xây dựng các công trình nhà ở và công trình phụ có kết cấu bền chắc gồm nền - móng, khung - tường, mái trên đất sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại để ở là không đúng quy định.*

- Ngày 25/11/2025, UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT trả lời đơn đề nghị của 07 hộ có đất trang trại tại thôn Trang Các, xã Hà Trung trong đó có hộ bà Đặng Thị Huệ, với nội dung: *Các hộ không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất.* Không đồng ý với Công văn trả lời của UBND xã Hà Trung, bà Đặng Thị Huệ khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Bà Đặng Thị Huệ¹ trình bày, báo cáo

- Ngày 25/02/2004, bà Đặng Thị Huệ ký Hợp đồng số 02/HĐ-TĐ với UBND xã Hà Phong (cũ) thuê đất sản xuất kinh tế trang trại tổng diện tích thuê 33.893m², hết hạn Hợp đồng **ngày 24/02/2023**; đến ngày 11/11/2004, UBND huyện Hà Trung (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0090HP-QSD/1100/QĐ-CT, tờ bản đồ số 03, lô số 2 + 3, diện tích 33.893m², mục đích sử dụng sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại, thời hạn sử dụng đến **ngày 20/9/2023**.

- Bà Đặng Thị Huệ được cấp có thẩm quyền cho phép làm nhà tạm để trông coi, sản xuất; nên gia đình có vay ngân hàng để đầu tư xây dựng và sinh sống tại khu vực làm trang trại để trông coi. Do thực tế gia đình bà không còn nơi ở nào khác trên địa bàn huyện Hà Trung (cũ). Hiện tại, trên khu vực đất trang trại, gia đình bà đang sinh sống có 03 nhà ở, cụ thể: Nhà thứ nhất, diện tích 71,5m², thời điểm xây dựng năm 2007. Nhà thứ hai, diện tích 144m², thời điểm xây dựng năm 2009, mái đổ bằng. Nhà thứ ba, diện tích 75m², thời điểm xây dựng năm 2010, mái lợp tôn, sân lát gạch men đỏ 101m², mái sân lợp tôn xộp. Bếp diện tích 15m² mái lợp tôn.

- Bà Đặng Thị Huệ xin được khắc phục các vi phạm (nếu có) trong thời hạn cho phép để gia đình tiếp tục xin được gia hạn sử dụng đất vào mục đích trang

¹ Tại đơn khiếu nại lần 2 đề ngày 29/12/2025; tại buổi làm việc với Thanh tra tỉnh ngày 20/01/2026 và tại buổi đối thoại ngày 06/02/2026.

trại để ổn định cuộc sống, với lý do: *Gia đình bà có vay ngân hàng để đầu tư vào khu trang trại và hiện không còn nơi ở nào khác trên địa bàn; từ năm 2004, gia đình bà (gồm 04 người: 02 người con đã lập gia đình; bà và 01 người con trai chưa lập gia đình) đã vào khu trang trại để ở và trông coi, không có chỗ ở nào khác.*

- Sau khi có đơn gửi cấp có thẩm quyền xin gia hạn sử dụng đất, ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung (trước đây) có Công văn số 332/UBND-TNMT trả lời hộ gia đình bà Đặng Thị Huệ không đủ điều kiện gia hạn. Sau đó, UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 trả lời không gia hạn thời gian thuê đất. Bà Đặng Thị Huệ cho rằng nội dung trả lời không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nên bà tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

2. Hồ sơ liên quan đến việc sử dụng đất thuê sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại

- Hợp đồng số 02/HĐ-TĐ ngày 25/02/2004: Đất hiện trạng tại thời điểm thuê là đất 02 lúa, mục đích thuê đất là sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại, thời hạn thuê đất là 19 năm, kết thúc hợp đồng ngày **25/02/2023**; Hợp đồng được ký trên cơ sở Nghị quyết số 05/NQ-HU ngày 29/7/2003 của Huyện ủy Hà Trung về phát triển kinh tế trang trại đến năm 2005 và năm 2010; Hướng dẫn số 595/HD-UB ngày 19/9/2003 của UBND huyện Hà Trung về thực hiện Nghị quyết số 05 của Huyện ủy Hà Trung. Thời gian cho thuê đất đối với trang trại sử dụng đất nông nghiệp của Nghị quyết và Hướng dẫn là từ 15 đến dưới 20 năm.

- Ngày 20/9/2004, UBND huyện Hà Trung (cũ) thu hồi đất và giao đất, thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại tại Quyết định số 707/QĐ-UBND. Ngày 11/11/2004, bà Đặng Thị Huệ được UBND huyện Hà Trung (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy số 0090HP-QSD/1100/QĐ-CT, tổng diện tích 33.893m², tờ bản đồ số 03, lô số 2 + 3, xã Hà Phong, huyện Hà Trung (cũ), xác định theo bản đồ quy hoạch đã được UBND huyện Hà Trung duyệt ngày 13/6/2004, mục đích sử dụng sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại, có thời hạn sử dụng đến ngày **20/9/2023**.

3. Việc sử dụng đất của hộ gia đình bà Đặng Thị Huệ

- Khu đất hộ gia đình bà Đặng Thị Huệ đang sử dụng có diện tích là 33.893m² thuộc thửa đất số 58, tờ số 12, bản đồ địa chính xã Hà Phong (cũ) đo đạc năm 2013, chủ sử dụng: Đặng Thị Huệ. Các hạng mục đã xây dựng gồm: 05 ao cá xây kè đá học xung quanh, tổng diện tích xây dựng 17.500m²; 08 chuồng trại chăn nuôi (06 chuồng lợn, 01 chuồng vịt và 01 chuồng gà) xây bằng gạch bi, mái lợp ngói fiproximăng với tổng diện tích xây dựng 1.269m²; trồng cây ăn quả, làm đường đi nội bộ; 03 nhà ở, gồm: Nhà thứ nhất diện tích 71,5m², thời điểm xây dựng năm 2007, móng đá, tường xây gạch bi, mái lợp fiproximăng, cửa gỗ. Nhà thứ hai diện tích 144m², thời điểm xây dựng năm 2009, móng bê

tông cốt thép, tường xây gạch bi, mái đồ bằng, cửa khung nhôm kính. Nhà thứ ba diện tích 75m², thời điểm xây dựng năm 2010, móng đá, tường xây gạch bi, cửa khung nhôm kính, mái lợp tôn, sân lát gạch men đỏ 101m², mái sân lợp tôn xộp. Bếp diện tích 15m², kết cấu móng đá, tường xây gạch bi, mái lợp tôn.

- Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2549/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của Chủ tịch UBND huyện Hà Trung (cũ) thì số tiền hộ bà Đặng Thị Huệ còn nợ² UBND xã Hà Phong (cũ), trước đây là thị trấn Hà Trung là 2.541.000 đồng.

- Về quy hoạch sử dụng đất²: Tại Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hà Trung, vị trí đất bà Đặng Thị Huệ là **đất nông nghiệp khác (NKH)**.

- Về quy hoạch đô thị²: Tại Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 28/5/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung đến năm 2035, vị trí đất bà Đặng Thị Huệ là **đất công nghiệp**.

4. Nhận xét

- Hiện trạng sử dụng đất trang trại của hộ bà Đặng Thị Huệ có xây dựng 03 công trình nhà ở cấp 4, gồm: Nhà diện tích 71,5m², xây dựng năm 2007, móng đá, tường xây gạch bi, mái lợp fiproximăng; nhà diện tích 144m², xây dựng năm 2009, móng bê tông cốt thép, tường xây gạch bi, mái đồ bằng; nhà diện tích 75m², xây dựng năm 2010, móng đá, tường xây gạch bi, mái lợp tôn. Bếp diện tích 15m² mái lợp tôn.

- Hợp đồng thuê đất của bà Đặng Thị Huệ số 02/HĐ-TĐ ngày 25/02/2004 hết hạn ngày 25/02/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huệ hết hạn ngày 20/9/2023, không có hồ sơ thể hiện trước khi hết hạn thuê đất bà Huệ có đơn xin gia hạn; ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung (cũ) đã có Công văn số 332/UBND-TNMT trả lời về việc hộ gia đình bà Huệ không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất. Báo cáo của UBND xã Hà Trung tại Công văn số 363/UBND-KT ngày 06/02/2026 và trình bày của bà Huệ¹, có nội dung: “*Gia đình bà không có có nhà ở ... gia đình có 04 người vào khu trang trại để ở và trông coi từ năm 2004*”; có thửa đất ở số 295, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính tại tiểu khu Thượng Quý, xã Hà Phong năm 2014.

Như vậy, 03 công trình nhà cấp 4 bà Đặng Thị Huệ xây dựng và đang sử dụng trên đất thuê để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại ngoài mục đích sử dụng để sản xuất, trông coi, chứa nông sản ***còn được sử dụng vào mục đích để ở và sinh hoạt ổn định, lâu dài*** (từ năm 2007, năm 2009, năm 2010 đến nay). Việc sử dụng đất vào mục đích để ở nêu trên ***là trái với quy định*** mục đích sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại được ghi trong Hợp đồng thuê đất sản xuất kinh tế trang trại và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

² Theo báo cáo của UBND xã Hà Trung tại Công văn số 363/UBND-KT ngày 06/02/2026 về việc báo cáo một số nội dung liên quan đến khiếu nại của các hộ gia đình tại thôn Trang Các, xã Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

cấp; vi phạm Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2003³, Khoản 2, Điều 75, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP⁴ ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Khoản 1, Điều 6, Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024⁵. Ngoài ra không có tài liệu chứng minh thời điểm bà Huệ gửi Đơn xin gia hạn thời gian thuê đất trước khi hết hạn Hợp đồng thuê đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vị trí đất bà Đặng Thị Huệ là **đất công nghiệp** theo quy hoạch điều chỉnh, mở rộng thị trấn Hà Trung cũ đến năm 2035; bà Đặng Thị Huệ còn nợ tiền thuê đất của UBND xã Hà Phong cũ là 2.541.000 đồng⁶.

Do đó, hộ bà Đặng Thị Huệ không đủ điều kiện được gia hạn quyền sử dụng đất theo Điểm c, Khoản 4, Mục III, Hướng dẫn số 595/HD-UB ngày 09/9/2003 của UBND huyện Hà Trung về thực hiện Nghị quyết số 05 của Huyện ủy Hà Trung khóa XVIII về phát triển kinh tế trang trại. Trong đó, quyền lợi của các hộ nhận đất phát triển kinh tế trang trại, cụ thể: *“Khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng, người sử dụng đất không vi phạm hợp đồng thuê đất, không vi phạm các chính sách, các quy định hiện hành của nhà nước, có nhu cầu tiếp tục thuê đất thì được ký tiếp hợp đồng thuê đất với nhà nước nếu đất đó vẫn được xác định để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp”*. UBND huyện Hà Trung ban hành Công văn số 332/UBND-TNMT ngày 07/02/2025 trả lời, với nội dung: Bà Đặng Thị Huệ không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024. UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 trả lời, cụ thể: Bà Đặng Thị Huệ không đủ điều kiện được gia hạn thời gian sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại là đúng quy định.

- Tuy nhiên, quá trình quản lý đất đai và xem xét đề nghị gia hạn UBND huyện Hà Trung (trước đây) chưa thực hiện quy trình, thủ tục xử lý, xử phạt hành chính theo quy định; điều này dẫn đến việc không thực hiện theo trình tự tiếp theo xử lý vi phạm theo quy định tại Khoản 1, Điều 81, Luật Đất đai năm 2024⁷ khi phát hiện có vi phạm pháp luật về đất đai. Vì vậy, chưa bảo đảm nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3, Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012⁸.

³ Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2003 và khoản 1, Điều 6, Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc sử dụng đất: *Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất*.

⁴ Khoản 2, Điều 75, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về đất sử dụng cho kinh tế trang trại: *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại phải sử dụng đất đúng mục đích ...*

⁵ Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc sử dụng đất: *Đúng mục đích sử dụng đất*.

⁶ Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2549/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của Chủ tịch UBND huyện Hà Trung (cũ).

⁷ Điều 81. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai 1. *Sử dụng đất không đúng mục đích* đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

⁸ Điều 3. Nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính: *“Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, ngăn chặn kịp thời và phải bị xử lý nghiêm minh, mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật”*.

IV. KẾT LUẬN

Bà Đặng Thị Huệ tự ý xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình phục vụ đời sống trên đất trang trại (đất nông nghiệp) là sử dụng đất sai mục đích, do bà Huệ đang vi phạm pháp luật đất đai nên UBND huyện Hà Trung (cũ) đã ban hành Công văn số 332/UBND-TNMT ngày 07/02/2025, UBND xã Hà Trung đã ban hành Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 trả lời đơn của bà Đặng Thị Huệ, tiểu khu Trang Các, thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung (cũ) với nội dung: Bà Đặng Thị Huệ không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024 là đúng quy định.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Đặng Thị Huệ khiếu nại được gia hạn thuê đất để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Đặng Thị Huệ 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 Hà Trung, bà Đặng Thị Huệ 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**

Cao Văn Cường