

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trịnh Duy Đề
thôn Kỳ Ngãi, xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc

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 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;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 124/BC-SNNMT ngày 29/5/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Trịnh Duy Đề ở thôn Kỳ Ngãi, xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Trịnh Duy Đề khiếu nại 02 nội dung, cụ thể:

(1) Ông Đề không đồng ý với việc giữ nguyên nội dung trả lời của UBND huyện Vĩnh Lộc tại Công văn số 4965/UBND-TNMT ngày 31/12/2024 về việc trả hồ sơ chuyển mục đích sử dụng 100m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 06, thôn Kỳ Ngãi, xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc với lý do: “*Ở thời điểm hiện tại, UBND huyện Vĩnh Lộc chưa có cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính trong quá trình giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Trịnh Duy Đề*”;

(2) Việc UBND huyện Vĩnh Lộc chỉ căn cứ vào Quy hoạch tổng thể bảo tồn Di tích Thành Nhà Hồ để từ chối mà không cân nhắc đánh giá đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là chưa đầy đủ, chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND HUYỆN VĨNH LỘC

Nội dung khiếu nại của ông Trịnh Duy Đề đã được Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Lộc giải quyết khiếu nại (lần đầu) tại Quyết định số 644/QĐ-UBND ngày

07/3/2025. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Lộc, ông Trịnh Duy Đề có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Về vị trí, nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Trịnh Duy Đề

Theo Bản đồ địa chính đo vẽ năm 2003 xã Vĩnh Ninh (cũ), thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 06 có diện tích nguyên thửa là 769m², loại đất (T), chủ sử dụng đất là ông Trịnh Duy Đề. Năm 2009, ông Đề đã chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Văn Thuận diện tích 187,6m² đất, trong đó gồm 100m² đất ở và 87,6m² đất vườn. Diện tích đất của hộ ông Đề sau khi chuyển nhượng được UBND huyện Vĩnh Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 461517, số vào sổ H00319/QSĐĐ/709/QĐ-UBND ngày 19/5/2009 với tổng diện tích là 581,4m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 481,4m² đất trồng cây lâu năm; vị trí thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 06, Bản đồ địa chính xã Vĩnh Ninh (cũ) đo vẽ năm 2003; nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 22/5/2025 và chồng ghép bản đồ của Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá tại Công văn số 1128/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 24/5/2025:

Tổng diện tích khu đất là 494,9m² (chưa bao gồm diện tích từ móng đá đến chân núi gia đình đang sử dụng để chăn nuôi là 160,9m²); trong đó:

- Diện tích đất nằm trong chỉ giới quy hoạch đường Quốc Lộ 45 là 257m².
- Diện tích đất nằm ngoài chỉ giới quy hoạch đường Quốc Lộ 45 là 237,9m².

Về hiện trạng công trình xây dựng trên đất gồm:

- 01 nhà cấp 4 (tường gạch, mái lợp fibro xi măng), diện tích 59m².
- 01 sân bê tông có diện tích 78,3m².
- Công trình phụ gồm bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng nuôi gia súc, gia cầm có diện tích 89,5m².

Hiện trạng sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, ranh giới thửa đất rõ ràng: Phía Bắc giáp Quốc lộ 45; phía Nam giáp núi Xuân Đài; phía Đông giáp đất bà Thu; phía Tây giáp đất ông Linh.

Như vậy, hiện nay trong tổng diện tích đất của gia đình ông Đề đang sử dụng đã có 226,8m² đất được xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ trên đất.

2. Về sự phù hợp quy hoạch đối với thửa đất đang khiếu nại

Vị trí thửa đất mà gia đình ông Đề đang sử dụng được thể hiện trên các tài liệu quy hoạch có liên quan đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo thứ tự thời gian, cụ thể như sau:

- Theo Quyết định số 1316/QĐ-TTg ngày 12/8/2015 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể bảo tồn, phát huy giá trị Di tích Thành Nhà Hồ và vùng phụ cận gắn với phát triển du lịch: Có chức năng là đất cây xanh bảo vệ di tích (thửa đất nằm gần khu vực Di tích danh thắng quốc gia động Hồ Công, thuộc vùng đệm của Di sản thế giới Thành Nhà Hồ);

- Theo Quy hoạch chung xây dựng xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc đến năm 2030 được UBND huyện Vĩnh Lộc phê duyệt tại Quyết định số 3977/QĐ UBND ngày 09/11/2021: Trong thửa đất của gia đình ông Đề có khoảng 257m² đất nằm trong quy hoạch đất giao thông (mở rộng đường Quốc lộ 45);

- Theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ năm 2021-2030 của huyện Vĩnh Lộc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2481/QĐ-UBND ngày 12/7/2023: Có chức năng là đường giao thông (khoảng 257m² đất mở rộng đường Quốc lộ 45) và đất ở hiện trạng (là phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thực hiện quy hoạch).

Như vậy, việc đề nghị chuyển mục đích sử dụng 100m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở của ông Trịnh Duy Đề chỉ có một phần diện tích ở phía Nam giáp núi Xuân Đài là phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ năm 2021-2030 của huyện Vĩnh Lộc và Quy hoạch chung xây dựng xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc đến năm 2030; không phù hợp với Quy hoạch tổng thể bảo tồn, phát huy giá trị di tích Thành Nhà Hồ và vùng phụ cận gắn với phát triển du lịch.

Do đó, tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 644/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Lộc xác định vị trí thửa đất mà gia đình ông Trịnh Duy Đề đang sử dụng có chức năng quy hoạch đất ở hiện trạng theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ năm 2021-2030 của huyện Vĩnh Lộc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2481/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 là chưa đầy đủ, chính xác.

3. Xem xét nội dung khiếu nại

3.1. Đối với nội dung UBND huyện Vĩnh Lộc không giải quyết chuyển mục đích sử dụng diện tích 100m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 06, thôn Kỳ Ngãi, xã Ninh Khang sang đất ở

Về điều kiện để thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, theo quy định tại Khoản 5, Điều 116, Luật Đất đai năm 2024: “*Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”.

Vị trí thửa đất mà gia đình ông Đề đang đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất chỉ có một phần diện tích ở phía Nam giáp núi Xuân Đài là phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ năm 2021-2030 của huyện Vĩnh Lộc và phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc đến năm 2030, tuy nhiên không phù hợp với Quy hoạch tổng thể bảo tồn, phát huy giá trị di tích Thành Nhà Hồ và vùng phụ cận gắn với phát triển du lịch.

Tại Điểm a, Khoản 4, Mục II, Điều 1 của Quyết định số 1316/QĐ-TTg ngày 12/8/2015 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể bảo tồn, phát huy giá trị di tích Thành Nhà Hồ và vùng phụ cận gắn với phát triển du lịch quy định: *“Giải pháp về quản lý: Quản lý theo phân vùng Quy hoạch; quản lý theo Quy hoạch tổng thể và Quy định quản lý trong Hồ sơ quy hoạch tổng thể được duyệt. Các quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành khác có liên quan cần thực hiện theo Quy hoạch này”*.

Tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 2, Quyết định số 1316/QĐ-TTg ngày 12/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định: *“Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng thị trấn và làng xã trong phạm vi vùng đệm của di sản thế giới theo Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch ngành khác trên nguyên tắc tuân thủ các quy định của Quy hoạch bảo tồn được phê duyệt tại Quyết định này”*.

Do hiện nay chưa thực hiện quy hoạch mở rộng Quốc lộ 45, nên việc xác minh, xác định đối với thửa đất của hộ ông Trịnh Duy Đề nằm trong chỉ giới quy hoạch được xem xét đánh giá dựa trên kết quả đo đạc và chồng ghép các tài liệu bản đồ (địa chính, quy hoạch). Theo kết quả đo đạc, chồng ghép bản đồ của Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá tại Công văn số 1128/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 24/5/2025, tổng diện tích khu đất là 494,9m² (chưa bao gồm diện tích đất từ móng đá đến chân núi gia đình đang sử dụng để chăn nuôi là 160,9m²); trong đó diện tích đất nằm trong chỉ giới quy hoạch đường Quốc Lộ 45 là 257m², diện tích đất nằm ngoài chỉ giới quy hoạch đường Quốc Lộ 45 là 237,9m². Về hiện trạng trên đất đã xây dựng công trình 01 nhà cấp 4 (tường gạch, mái lợp fibro xi măng) diện tích 59m²; 01 sân bê tông có diện tích là 78,3m²; công trình phụ gồm bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng nuôi gia súc, gia cầm có diện tích là 89,5m².

Như vậy, thửa đất của hộ ông Trịnh Duy Đề có diện tích nằm ngoài chỉ giới quy hoạch đường Quốc Lộ 45 là 237,9m² đất, trong đó đã xây dựng công trình trên đất phục vụ đời sống với tổng diện tích là 226,8m² đất (nhiều hơn so với diện tích đất ở được cấp tại Giấy chứng nhận số phát hành AP 461517 ngày 19/5/2009 là 126,8m²), phần lớn diện tích xây dựng nhà ở và sân bê tông nằm trong chỉ giới quy hoạch đường Quốc Lộ 45. Việc UBND huyện Vĩnh Lộc xác định phần diện tích xây dựng nhà ở 90m² tại Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất được lập ngày 31/10/2024 là chưa thể hiện hết diện tích và các hạng mục công trình đã xây dựng trên đất của gia đình ông Trịnh Duy Đề theo hiện trạng kiểm tra.

Từ các căn cứ nêu trên cho thấy, việc UBND huyện Vĩnh Lộc không cho phép thực hiện chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích 100 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với hộ ông Trịnh Duy Đề tại thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 06, thôn Kỳ Ngãi, xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc là có cơ sở.

3.2. Đối với nội dung chưa có cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính trong quá trình giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Trịnh Duy Đề

Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình ông Trịnh Duy Đề, UBND tỉnh đang chỉ đạo UBND các huyện, thị xã, thành phố, các sở, ban, ngành có liên quan khẩn trương hoàn thiện dự thảo bảng giá đất để UBND tỉnh trình HĐND tỉnh tại kỳ họp tháng 12/2024. Ngày 31/12/2024, UBND huyện Vĩnh Lộc đã có Công văn số 4970/UBND-TNMT gửi UBND các xã, thị trấn về việc giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện, trong đó có nội dung: “Việc giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn sẽ được thực hiện khi UBND tỉnh ban hành Quyết định bổ sung, điều chỉnh Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính” và Công văn số 4965/UBND-TNMT ngày 31/12/2024 từ chối không xem xét đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của hộ ông Trịnh Duy Đề với lý do: “Ở thời điểm hiện tại, UBND huyện Vĩnh Lộc chưa có cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính trong quá trình giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của ông Trịnh Duy Đề”. Tại thời điểm đó, liên quan đến nội dung về bổ sung, điều chỉnh Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh, UBND tỉnh không có văn bản ban hành quy định việc cấm hay tạm dừng nhận, giải quyết hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

Tuy nhiên xét về bản chất vụ việc, trong tổng diện tích đất (494,9m²) theo kết quả đo đạc hiện trạng, gia đình ông Đề đang sử dụng diện tích 226,8m² đất có công trình nhà ở và công trình phụ trợ, lớn hơn diện tích đất ở được UBND huyện Vĩnh Lộc công nhận và đã vượt so với hạn mức công nhận đất ở nông thôn là 126,8m² đất (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, đây là đất trồng cây lâu năm). Về phần diện tích đất 126,8m², theo quy định gia đình ông Đề phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước bắt đầu từ thời điểm năm 2009¹. Nhưng do phần lớn diện tích xây dựng công trình trên đất của gia đình ông Đề nằm trong chỉ giới mở rộng đường Quốc lộ 45 (theo quy hoạch, đường rộng khoảng 40m). Đồng thời, toàn bộ thửa đất số 1165 của ông Trịnh Duy Đề thuộc quy hoạch đất cây xanh bảo vệ di tích danh thắng quốc gia động Hồ Công, thuộc vùng đệm của Di sản thế giới Thành

¹ Thời điểm ông Đề thực hiện chuyển nhượng một phần diện tích 100m² đất ở cho ông Nguyễn Văn Thuận, hiện tại còn 100m² đất ở theo Giấy chứng nhận số AP 461517 đã cấp ngày 19/5/2009.

Nhà Hồ theo Quy hoạch tổng thể bảo tồn, phát huy giá trị di tích Thành Nhà Hồ và vùng phụ cận gắn với phát triển du lịch nên không có cơ sở để yêu cầu gia đình ông Đề hoàn thiện hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định.

Như vậy, mặc dù gia đình ông Trịnh Duy Đề đã chủ động, tích cực phối hợp với cơ quan Nhà nước hoàn thiện hồ sơ đề nghị được chuyển mục đích sử dụng diện tích 100m² đất trồng cây lâu năm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang đất ở, nhằm tăng diện tích đất ở từ 100m² lên 200m² để đảm bảo phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông là hoàn toàn chính đáng. Tuy nhiên, do đang có vướng mắc về quy hoạch đối với phần lớn diện tích xây dựng công trình trên đất của gia đình ông nằm trong chỉ giới mở rộng đường Quốc lộ 45 và toàn bộ thửa đất thuộc quy hoạch đất cây xanh bảo vệ di tích danh thắng quốc gia động Hồ Công, thuộc vùng đệm của Di sản thế giới Thành Nhà Hồ theo Quy hoạch tổng thể bảo tồn, phát huy giá trị di tích Thành Nhà Hồ và vùng phụ cận gắn với phát triển du lịch nên cơ quan Nhà nước không có cơ sở cho phép gia đình ông Đề chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích nêu trên. Bên cạnh đó, việc gia đình ông Đề đang sử dụng 126,8m² đất vào mục đích đất ở và công trình phụ trợ trên đất (phần diện tích vượt 100m² đất ở được nhà nước công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 15/9/2009) mà không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước từ năm 2009 đến nay được tính là tình tiết có lợi cho gia đình ông Đề khi không thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất.

IV. KẾT LUẬN

Việc ông Trịnh Duy Đề khiếu nại và đề nghị UBND huyện Vĩnh Lộc cho phép chuyển mục đích sử dụng diện tích 100m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở (tại thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 06, Bản đồ địa chính xã Vĩnh Ninh (cũ) đo vẽ năm 2003, đã được UBND huyện Vĩnh Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 461517 ngày 19/5/2009, tổng diện tích 581,4m² đất; mục đích sử dụng 100m² đất ở và 481,4m² đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất) là không có cơ sở.

Thực tế trong tổng diện tích đất hiện nay gia đình ông Trịnh Duy Đề đang sử dụng có diện tích 226,8m² đất có công trình nhà ở và công trình phụ trợ, đã vượt diện tích 126,8m² so với hạn mức công nhận đất ở nông thôn. Tuy nhiên, do phần lớn diện tích đất ở và công trình phụ trợ nằm trong chỉ giới quy hoạch, mở rộng đường Quốc lộ 45 và toàn bộ thửa đất thuộc quy hoạch đất cây xanh bảo vệ di tích danh thắng quốc gia động Hồ Công, thuộc vùng đệm của Di sản thế giới Thành Nhà Hồ theo Quy hoạch tổng thể bảo tồn, phát huy giá trị di tích Thành Nhà Hồ và vùng phụ cận gắn với phát triển du lịch nên không có cơ sở để yêu cầu gia đình ông Trịnh Duy Đề hoàn thiện hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Việc ông Trịnh Duy Đề đề nghị UBND huyện Vĩnh Lộc cho phép chuyển mục đích sử dụng diện tích 100m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 06, Bản đồ địa chính xã Vĩnh Ninh (cũ) đo vẽ năm 2003, thôn Kỳ Ngãi, xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Trịnh Duy Đề 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 huyện Vĩnh Lộc; Chủ tịch UBND xã Ninh Khang, ông Trịnh Duy Đề 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.

} (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Đức Giang