

Số: /QĐ-UBND

Đông Sơn, ngày tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trịnh Thị Minh,
địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (lần đầu)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐÔNG SƠN

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 ngày 18/01/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020, quy định chi tiết một số Điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024, 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; số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, 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 Thông tư số 02/2025/TT-TTCP ngày 25/6/2025 của Thanh tra Chính phủ, hướng dẫn thực hiện một số quy định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ liên quan đến chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của Chủ tịch UBND phường Đông Sơn, về việc xác minh nội dung khiếu nại của bà Trịnh Thị Minh địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 13/3/2026 của Tổ xác minh khiếu nại, về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Trịnh Thị Minh, Tổ dân phố 1, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI.

Bà Trịnh Thị Minh khiếu nại Công văn số 30/UBND-KTHT&ĐT ngày 08/01/2026 của Chủ tịch UBND phường Đông Sơn, về việc giải quyết đơn của bà Trịnh Thị Minh, tổ dân phố 1, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, với các nội dung: (1) Không đồng ý về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo hiện trạng đang sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản; (2) Yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 303,2 m² trong đó: Đất ở 152,0 m² và đất nuôi trồng thủy sản 151,2 m², do gia đình bà nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Bá Ngẫu và vợ là Trịnh Thị Vinh từ năm 1990.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI.

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại.

Theo nội dung bà Minh trình bày: Thửa đất có diện tích là 303,2 m² mà gia đình đang yêu cầu giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Bá Ngẫu và vợ là Trịnh Thị Vinh từ năm 1990, bằng giấy tờ mua bán viết tay. Tại Sổ đăng ký ruộng đất và Bản đồ địa chính xác lập năm 1992 thể hiện đất gia đình bà đang sử dụng tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 01, diện tích 152 m², loại đất (T) ghi tên người sử dụng đất là bà Trịnh Thị Vinh (*người chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị Minh và ông Lê Bá Tấn*), đến năm 2012 đo đạc lại thì diện tích thực tế thửa đất là 303,2 m². Nay gia đình bà đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 303,2 m², trong đó: Đất ở là 152,0 m² và đất nuôi trồng thủy sản là 151,2 m².

2. Thông tin liên quan đến thửa đất khiếu nại.

Thửa đất bà Trịnh Thị Minh đang khiếu nại tại Tổ dân phố 1, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa, được thể hiện tại Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ mục kê và Bản đồ địa chính qua các thời kỳ như sau:

- Theo Sổ đăng ký ruộng đất và Bản đồ địa chính xã Đông Minh (cũ), xác lập năm 1992, thể hiện đất do gia đình bà Trịnh Thị Minh đang sử dụng thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 01, diện tích 152,0 m², loại đất: T, người sử dụng đất là bà Trịnh Thị Vinh (*là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị Minh*) và một phần thửa đất 479, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 9422 m², loại đất: ĐM (*đất màu*); người sử dụng đất là HTX (*Hợp tác xã*).

- Theo Mục kê, Bản đồ địa chính xã Đông Minh cũ, xác lập năm 2012 và theo Trích lục bản đồ thửa đất số 103/ĐĐCL do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn (*nay là chi nhánh VPĐK đất đai Đông Sơn*), xác lập ngày 20/4/2024, thể hiện đất do gia đình bà Trịnh Thị Minh đang sử dụng thuộc thửa đất số 499, tờ số 10, diện tích nguyên thửa 303,2 m², loại đất: TSN (*đất nuôi trồng thủy sản*), người sử dụng đất là ông Lê Bá Tấn (*là chồng bà Trịnh Thị Minh*).

3. Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất.

Theo Biên bản kiểm tra xác minh nguồn gốc sử dụng đất; sai lệch thông tin trong sổ đăng ký ruộng đất do UBND xã Đông Minh, xác nhận ngày 10/6/2024 và Biên bản của Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu của UBND xã Đông Minh, xác lập ngày 29/10/2024, theo đó có nội dung xác nhận thửa đất thực tế do gia

đình bà Trịnh Thị Minh đang sử dụng có diện tích 303,2 m², cụ thể: Trước năm 1988, phần đất có diện tích 152,0 m² nêu trên có nguồn gốc là đất do UBND xã Đông Minh quản lý, đến năm 1988 UBND xã Đông Minh đã đổi 100 m² đất của ông Ngẫu cho bà Loan để lấy đất của bà Loan chia cho bà Huê, đồng thời ông Ngẫu được UBND xã giao bù 100 m² đất ở tại vị trí thửa đất 480, tờ bản đồ số 01, còn lại 52,0 m² đất ông Ngẫu đã nộp tiền đất ở cho UBND xã nhưng không còn phiếu nộp tiền và biên bản giao đất, đến năm 1990 ông Ngẫu chuyển nhượng toàn bộ 152,0 m² đất trên cho ông Lê Bá Tấn (*giấy tờ mua bán không còn*), hộ ông Lê Bá Tấn sử dụng đất từ năm 1990 đến nay và hiện trạng đang sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản. Phần diện tích đất thực tế còn lại 151,2m² có nguồn gốc là đất 10%, năm 1988 gia đình ông Lê Bá Ngẫu xin chuyển về giáp đất ở và đến năm 1990, diện tích đất này hộ ông Lê Bá Ngẫu đã chuyển nhượng cho hộ ông Lê Bá Tấn. Toàn bộ thửa đất diện tích là 303,2 m² mà hộ ông Lê Bá Ngẫu đã chuyển nhượng cho hộ ông Lê Bá Tấn (*bao gồm cả đất ở và đất 10%*) sử dụng ổn định vào mục đích nuôi trồng thủy sản từ năm 1990 đến nay, không tranh chấp.

4. Kết quả kiểm tra, xác minh.

4.1. Kết quả làm việc với các cá nhân có liên quan.

- Ngày 03/3/2026, Tổ xác minh nội dung khiếu nại tiến hành làm việc với ông Nguyễn Thanh Hải - Bí thư Chi bộ Tổ Dân phố 1 và bà Lê Thị Sen – Tổ trưởng Tổ Dân phố 1, tại thời điểm làm việc ông Hải có ý kiến: Năm 1988, UBND xã Đông Minh có lấy 100 m² đất ở của bố, mẹ ông là ông Nguyễn Hữu Tích và bà Trịnh Thị Loan để giao đất cho bà Đỗ Thị Huê. Sau đó gia đình bố, mẹ ông được UBND xã giao lại cho 100 m² đất ở (*tại thửa đất 480, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã Đông Minh năm 1990*). Tuy nhiên gia đình bố, mẹ ông không sử dụng và có đổi cho ông Lê Bá Ngẫu và bà Trịnh Thị Vinh sử dụng để lấy phần đất của ông Ngẫu bà Vinh giáp với đất của gia đình để sử dụng, về việc giao đất ông Hải không biết việc có hay không có giấy tờ giao đất tại thời điểm đó, thời điểm đổi đất cho ông Ngẫu bà Vinh thì thửa đất 480 nêu trên đang sử dụng vào mục đích đất ao đến nay. Khoảng năm 1988 – 1989 thì gia đình ông Ngẫu bà Vinh chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông Lê Bá Tấn bà Trịnh Thị Minh. Bà Lê Thị Sen có ý kiến: Thửa đất nêu trên từ trước đến nay là ao của ông Lê Bá Tấn và bà Trịnh Thị Minh.

- Ngày 03/03/2026, Tổ xác minh tiến hành làm việc với ông Lê Bá Ngẫu (*người chuyển nhượng thửa đất cho ông Tấn bà Minh*), tại thời điểm làm việc ông Ngẫu có ý kiến: Khoảng năm 1989 – 1990 gia đình ông có chuyển nhượng cho gia đình ông Tấn bà Minh 02 thửa đất, gồm: Thửa 448, tờ bản đồ số 01, diện

tích là 324 m² và thửa 480, tờ bản đồ số 01, diện tích: 152 m², Bản đồ địa chính xã Đông Minh cũ, xác lập năm 1992. Sau khi chuyển nhượng gia đình ông Tấn bà Minh đã sử dụng thửa 448, tờ bản đồ số 01 vào mục đích đất ở còn lại thửa 480, tờ bản đồ số 01 từ thời điểm chuyển nhượng đến nay vẫn là đất nông nghiệp. Nguồn gốc thửa đất 480, tờ bản đồ số 01 là sau khi UBND xã Đông Minh cũ giao 100 m² cho gia đình ông Tích bà Loan tại thửa 480, tờ bản đồ số 01 thì ông Tích bà Loan có đổi 100 m² này cho gia đình ông. Như vậy, thửa 480, tờ bản đồ 01 gồm: 100 m² đất đổi với nhà ông Tích bà Loan, khoảng 130,0 m² là đất 10% chuyển về gần nhà và 52,0 m² là khi đo đạc dư ra tôi đã nộp tiền cho UBND xã Đông Minh cũ. Đến nay tôi không còn giấy tờ nộp tiền đất đối với 52,0 m² nêu trên. Đến năm 1990 gia đình tôi có chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 480, tờ bản đồ số 01 cho gia đình ông Lê Bá Tấn bà Trịnh Thị Minh, chúng tôi không có giấy tờ mua bán tại thời điểm năm 1990.

4.2. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng thửa đất ngày 04/11/2025, vị trí thửa đất số 480, tờ bản đồ số 01 (*nay là thửa 499, tờ bản đồ số 10*) được xác định như sau:

- Phía Đông giáp: Đất Ao nhà ông Dư (*ông Trịnh Duy Tuấn đang sử dụng*) và đất nông nghiệp ông Lê Văn Duyên.

- Phía Bắc giáp: Ngõ xóm.

- Phía Nam giáp: Đất Nông nghiệp.

- Phía Tây giáp: Đất ông Hảnh (*ông Giao là con hiện đang sử dụng*).

Qua các biên bản làm việc đều thể hiện nội dung hiện trạng thửa đất đang sử dụng ổn định vào mục đích đất nuôi trồng thủy sản từ thời điểm sử dụng đất đến nay.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI:

Ngày 20/3/2026 UBND phường Đông Sơn ban hành Giấy mời số 100/GM-UBND về việc tổ chức hội nghị đối thoại giải quyết nội dung khiếu nại của bà Trịnh Thị Minh, tổ dân phố 1, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Bà Trịnh Thị Minh đã nhận giấy mời (*có xác nhận*), tuy nhiên đến thời gian Hội nghị Bà vắng mặt (*không có lý do*).

IV. KẾT LUẬN:

Căn cứ nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đã được xác minh, thì thửa đất có diện tích 303,2 m² nêu trên, trong đó có 152,0 m² có nguồn gốc được UBND xã Đông Minh cũ giao đất không đúng thẩm quyền, phần còn lại là 151,2 m² là đất 10% của ông Ngẫu chuyển về gần nhà. Tại thời điểm làm việc bà Minh không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất. Hiện trạng sử

dụng đất từ thời điểm hình thành thửa đất đến nay đang sử dụng ổn định vào mục đích đất nuôi trồng thủy sản.

Căn cứ cù Điều c, Khoản 4, Điều 13 Luật đất đai 1987 (*quy định của pháp Luật Đất đai tại thời điểm giao đất*), thì việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện, do đó việc UBND xã Đông Minh cũ giao 152,0 m² đất nêu trên thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền. Như vậy, việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 140 Luật Đất đai 2024.

Về quy định của pháp Luật Đất đai hiện hành:

- Tại 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*”.

- Tại Khoản 1 Điều 140 Luật Đất đai 2024 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền, quy định: “1. *Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 6 Điều 138 của Luật này*”.

- Tại Khoản 2 và Khoản 6 Điều 138 Luật Đất đai 2024 quy định:

“2. *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp 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 công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.*

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

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 công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều*

141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà 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 công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước”.

Căn cứ vào những quy định nêu trên thì toàn bộ thửa đất có diện tích 303,2 m² do gia đình bà Trịnh Thị Minh đang sử dụng đất ổn định vào mục đích chính là nuôi trồng thủy sản; nên hộ bà Trịnh Thị Minh chỉ đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất là đất nuôi trồng thủy sản theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 6, Điều 138 Luật Đất đai 2024. Do đó, việc bà Trịnh Thị Minh yêu cầu giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích là 303,2 m², trong đó có 152,0 m² đất ở là không có cơ sở. Nếu bà Minh có nhu cầu được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản sang mục đích đất ở mà phải nộp tiền sử dụng đất, thì phải thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nuôi trồng thủy sản sau đó mới thực hiện thủ tục xin phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Từ kết quả xác minh và các căn cứ pháp lý nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nội dung bà Trịnh Thị Minh khiếu nại Công văn số 30/UBND ngày 08/01/2026 của Chủ tịch UBND phường Đông Sơn, với các nội dung: (1) Không đồng ý về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo hiện trạng đang sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản là không có cơ sở; (2) Yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 303,2 m² trong đó có 152,0 m² đất ở là không có cơ sở.

Điều 2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đông Sơn; hướng dẫn bà Trịnh Thị Minh thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại (*lần đầu*) của Chủ tịch UBND phường Đông Sơn, bà Trịnh Thị Minh có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND & UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường, bà Trịnh Thị Minh, các cơ quan và đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 (*t/h*);
- UBND tỉnh Thanh Hóa (*b/c*);
- UB Kiểm tra Tỉnh ủy (*b/c*);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (*b/c*);
- VP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh (*b/c*);
- Thanh tra tỉnh Thanh Hóa (*b/c*);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (*b/c*);
- Đảng ủy phường Đông Sơn (*b/c*);
- Các PCT. UBND phường (*t/h*);
- Lưu: VT, KT, HT & ĐT.

CHỦ TỊCH

Lê Anh Đức