

ỦY 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 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Oanh (người được bà Lê Thị Minh ủy quyền khiếu nại), địa chỉ tại khu phố 14, phường Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn, 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 1993, năm 2003, năm 2013 và năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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 186/BC-SNNMT ngày 12/6/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Oanh (người được bà Lê Thị Minh ủy quyền) ở khu phố 14, phường Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Lê Thị Oanh (người được bà Lê Thị Minh ủy quyền) khiếu nại: Thừa đất gia đình bà Lê Thị Minh đang sử dụng là thuộc địa giới phường Ngọc Trạo mà không phải phường Bắc Sơn. Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung (sau đây gọi tắt là Công ty) báo cáo chưa bao giờ quản lý thửa đất bà đang khiếu nại. Do đó, tại Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đã yêu cầu gia đình bà Lê Thị Minh đợi thu hồi đất bàn giao về UBND phường Bắc Sơn mới có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Giấy CNQSD đất) là chưa phù hợp. Bà Lê Thị Oanh đề nghị làm rõ ranh giới địa chính giữa 2 bản đồ năm 1996 với năm 2011 thuộc phần thửa đất bà đang khiếu nại.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ BỈM SƠN

Ngày 22/01/2025, Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn ban hành Quyết định

số 369/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Oanh (người được bà Lê Thị Minh ủy quyền) ở khu phố 14, phường Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn, với nội dung: Khiếu nại của bà Lê Thị Oanh đề nghị UBND thị xã Bỉm Sơn công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ bà Lê Thị Minh là chưa có cơ sở và yêu cầu phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã phối hợp UBND phường Bắc Sơn, Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung rà soát, lập danh sách các thửa đất ngoài diện tích đất UBND tỉnh Thanh Hóa cho Công ty TNHH Nông Công nghiệp Hà Trung thuê tại Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 08/02/2010 và Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 04/12/2019, tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành quyết định phê duyệt và bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

Không đồng ý với nội dung giải quyết tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 369/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn, bà Lê Thị Oanh khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Thửa đất bà Lê Thị Oanh đang khiếu nại được thể hiện trên hồ sơ địa chính qua các thời kỳ

- Hồ sơ địa chính 299TTg: Phường Bắc Sơn không có hồ sơ 299/TTg. Bản đồ 299/TTg của phường Ngọc Trạo không có thông tin về thửa đất bà Lê Thị Minh đang sử dụng.

- Theo hồ sơ địa giới 364 xác lập ngày 01/9/1995: Thửa đất bà Lê Thị Minh đang sử dụng được xác định thuộc địa giới hành chính của phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, nhưng trong sổ mục kê không thể hiện chủ sử dụng.

- Theo hồ sơ địa chính phường Bắc Sơn năm 1997: Vị trí thửa đất số 69, tờ bản đồ số 224509-4, diện tích nguyên thửa 9.049 m² đất, loại đất Hg, sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất: UBND phường.

- Theo hồ sơ địa chính phường Ngọc Trạo năm 2011: Vị trí thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, diện tích nguyên thửa: 1.503 m² đất, loại đất BHK; sổ mục kê ghi chủ sử dụng đất: UBND phường.

- Theo bản đồ ranh giới sử dụng đất năm 1995 Nông trường Hà Trung Thanh Hóa, được UBND các xã phường đóng dấu xác nhận phạm vi, ranh giới sử dụng đất của Nông trường: Vị trí khu đất khiếu nại thuộc ranh giới đất nông trường, tại khu vực Đồng Nghệ.

- Theo kết quả chồng ghép bản đồ tại Công văn số 1199/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 30/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa: Vị trí thửa đất bà Lê Thị Minh đang sử dụng không xác định được thuộc ranh giới phường Ngọc Trạo hay phường Bắc Sơn.

2. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

- Theo báo cáo của UBND phường Ngọc Trạo:

Ngày 15/11/2021, bà Lê Thị Minh nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

đơn xin xác nhận thời gian và nguồn gốc sử dụng đất: UBND phường Ngọc Trạo đã xác nhận đất bà Lê Thị Minh, ông Nguyễn Quốc Trí (đã chết) nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bố là Nguyễn Văn Bội năm 1998, đất bố mẹ sử dụng vào mục đích trồng rừng từ năm 1992, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo xác lập năm 2011, diện tích 1.392,4 m² đất.

Đến ngày 18/6/2024, UBND phường Ngọc Trạo ban hành Quyết định số 107/QĐ-UBND về việc hủy bỏ kết quả xét và xác nhận thời gian, nguồn gốc sử dụng đất của bà Lê Thị Minh với lý do: *“Thửa đất bà Lê Thị Minh đề nghị xác nhận thời gian, nguồn gốc sử dụng đất tại đường Dương Đình Nghệ, khu phố 14, phường Ngọc Trạo, thị xã Bỉm Sơn thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính phường Ngọc Trạo năm 2011, theo hồ sơ địa giới 364 xác lập ngày 01/9/1995 được xác định thuộc địa giới hành chính của phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn”*.

- Theo báo cáo của UBND phường Bắc Sơn:

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn tại Công văn số 1957/UBND-TNMT ngày 14/6/2024 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Minh. Theo đó, giao UBND phường Bắc Sơn thực hiện việc xét nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất cho bà Lê Thị Minh.

Sau kiểm tra, rà soát, UBND phường Bắc Sơn đã có Văn bản số 248/UBND-ĐC ngày 05/7/2024, báo cáo UBND thị xã Bỉm Sơn đối với việc bổ sung ý kiến về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Minh, theo đó: *“Thửa đất hộ bà Lê Thị Minh đang sử dụng hiện nay UBND phường Bắc Sơn không quản lý. Diện tích đất hiện nay vẫn là đất của Nông trường Hà Trung, chưa được bàn giao về cho địa phương quản lý; nơi cư trú và nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, các nghĩa vụ thực hiện theo luật định của bà Minh từ trước đến nay đều thực hiện ở phường Ngọc Trạo. Đối chiếu các hồ sơ địa chính, UBND phường Bắc Sơn không có cơ sở hướng dẫn cho bà Lê Thị Minh hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, thực hiện việc xét nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất cho bà Minh theo quy định”*.

- Theo báo cáo của Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung:

Thửa đất bà Lê Thị Oanh khiếu nại theo bản đồ địa chính thành lập năm 1997 thuộc thửa đất số 69 tờ bản đồ số 224509-4, tỷ lệ bản đồ 1/2000 có diện tích nguyên thửa là 9.049,0 m² đất, loại đất Hg (sau đây gọi là thửa số 69). Toàn bộ thửa đất này là đất của Nông trường Hà Trung được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 118/NN-UBTH ngày 06/02/1996, theo địa giới hành chính thuộc địa bàn phường Bắc Sơn quản lý.

Năm 2010, Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung nhận bàn giao nguyên trạng toàn bộ thửa 69 từ đất Nông trường Hà Trung, được UBND tỉnh tạm giao và cho thuê đất tại Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 08/02/2010. Đến năm 2014, Công ty thực hiện cấp đổi Giấy CNQSD đất (do mất Giấy CNQSD đất đã được cấp) thửa đất số 69 đã có sự thay đổi, trong đó có một phần diện tích đất (3.138,8m² bao gồm 02 thửa đất số: 2/1.373,9m² và số 3/1.764,9m²

của khu đất đã trích đo) không nằm trong Giấy CNQSD đất của Công ty (ranh giới cấp Giấy CNQSD đất theo hồ sơ địa chính năm 2011).

Năm 2019, Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung (nay là Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung) được cho thuê đất và cấp Giấy CNQSD đất, theo Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 tại thị xã Bỉm Sơn và huyện Hà Trung để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp; theo đó phần diện tích 3.138,8m² đất thuộc thửa đất số 69 không nằm trong quyết định thuê đất của Công ty.

Như vậy, đến nay vị trí khu đất mà bà Lê Thị Oanh đang khiếu nại chưa được UBND các phường Ngọc Trạo, Bắc Sơn xác nhận về nguồn gốc đất. Theo báo cáo của Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung và UBND phường Bắc Sơn, thửa đất số 69 có nguồn gốc là đất Nhà nước giao cho Nông trường Hà Trung, Nông trường Hà Trung cho UBND phường Bắc Sơn mượn đất để trồng rừng theo Chương trình dự án PAM. Hiện nay, Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung đang phối hợp với UBND phường Bắc Sơn, phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã Bỉm Sơn thực hiện rà soát, trích đo, lập danh sách bàn giao các thửa đất không thuộc phạm vi Công ty quản lý để trình Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định, phê duyệt báo cáo UBND tỉnh Thanh Hóa ra quyết định bàn giao về cho địa phương quản lý và sử dụng.

4. Xem xét nội dung khiếu nại

Theo trình bày của bà Lê Thị Oanh (người được bà Lê Thị Minh ủy quyền): Thửa đất đang khiếu nại là do bố mẹ bà Minh khai hoang từ 1981, trồng lúa và hoa màu. Năm 1992, bố chồng bà Minh (ông Bột) nhận trồng rừng theo dự án PAM của UBND phường Ngọc Trạo và sử dụng ổn định đến giờ. Trích sao thửa đất năm 1996 và năm 2011 thửa đất thuộc địa giới phường Ngọc Trạo, gia đình đã thực hiện nghĩa vụ tài chính của thửa đất và nghĩa vụ công dân đối với UBND phường Ngọc Trạo, chấp hành đầy đủ. Theo bà Oanh diện tích thửa đất đang khiếu nại thuộc địa giới phường Ngọc Trạo mà không phải phường Bắc Sơn vì UBND phường Bắc Sơn được thành lập từ ngày 04/4/1991. Bà cho rằng phường Bắc Sơn mượn đất Nông trường Hà Trung ngày 01/9/1991 để giao dự án PAM cho dân trên địa bàn phường Bắc Sơn, trong khi thửa đất gia đình bà Minh sử dụng ổn định từ trước năm 1990 tại phường Ngọc Trạo. Công ty báo cáo chưa bao giờ quản lý thửa đất này, nhưng UBND thị xã yêu cầu gia đình phải đợi Công ty bàn giao về địa phương mới được cấp Giấy CNQSD đất.

Qua xem xét hồ sơ (bản photo đen) do bà Lê Thị Oanh cung cấp, kết quả xác minh cho thấy:

- Diện tích bà Lê Thị Oanh khiếu nại đề nghị cấp Giấy CNQSD đất đang thuộc quản lý của Nông trường Hà Trung (tiền thân của Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung) theo Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 08/02/2010 của UBND tỉnh.

- Ngày 04/3/1992, ông Bột (bố chồng bà Minh) ký hợp đồng trồng rừng PAM với Ban quản trị dự án PAM 4304 có sự chứng kiến của UBND phường

Ngọc Trạo. Trong đơn xin mượn đất rừng trồng cây PAM ngày 15/5/1992 được UBND phường Ngọc Trạo xác nhận ngày 18/5/1992 (bản photo đen), ông Bọt có vẽ sơ đồ mô tả vị trí trồng cây tại nghĩa địa phường Ngọc Trạo trên lô 5 khu vực Đồng Nghệ, phía Đông giáp đường lên nghĩa địa, phía Tây giáp nghĩa địa và ông Diêm, phía Nam giáp anh Bình, phía Bắc giáp nghĩa địa và đường đi đội 5. Tổng số cây trồng ghi trong đơn là 4000 cây được trồng 2 bên đường lên nghĩa địa như sơ đồ mô tả.

Theo hồ sơ và thực tế bố chồng bà Lê Thị Minh có ký Hợp đồng nhận khoán với UBND phường Ngọc Trạo. Tuy nhiên, đất này vẫn thuộc quyền quản lý của Nông trường Hà Trung (cũ), chưa được bàn giao về địa phương quản lý, không có hồ sơ giao khoán đất nông trường cho hộ bà Minh.

- Kết quả chồng ghép bản đồ không xác định được vị trí thửa đất Lê Thị Minh đang sử dụng thuộc ranh giới phường Ngọc Trạo hay phường Bắc Sơn (Công văn số 1199/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 30/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa). Qua xác minh, UBND phường Bắc Sơn được thành lập từ ngày 04/4/1991 trên cơ sở tách ra từ Nông trường Hà Trung và một phần phường Ba Đình; về ranh giới địa chính giữa phường Ngọc Trạo và phường Bắc Sơn trên bản đồ địa chính có sự khác biệt, nhưng thực tế hai phường không có sự điều chỉnh ranh giới từ năm 1991 đến nay, đây là do sai sót của việc đo đạc bản đồ địa chính qua các thời kỳ.

- Việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc từ nông trường của các hộ gia đình, trong đó có hộ bà Minh chỉ được thực hiện khi đất đã được bàn giao về địa phương hoặc có quyết định thu hồi đất của tổ chức quản lý theo quy định pháp luật. Hiện nay chưa có quyết định thu hồi đất của Nông trường Hà Trung (cũ) hoặc Công ty cổ phần phát triển Tân Hà Trung giao địa phương quản lý, nên chưa có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 20/3/2025, tại Báo cáo số 431/BC-TTTH ngày 20/3/2025 của Thanh tra tỉnh về kết quả kiểm tra, rà soát nguồn gốc đất đai, quá trình, thủ tục chuyển giao đất từ Nông trường Hà Trung sang Công ty cổ phần phát triển Tân Hà Trung, có kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường, các nội dung gồm: Tham mưu cho UBND tỉnh hủy bỏ Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 của UBND tỉnh về việc cho Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung thuê đất tại thị xã Bỉm Sơn và huyện Hà Trung để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; kiểm tra, rà soát phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi của Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung thực hiện các dự án để xác định diện tích thực tế Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung thuê đất từ ngày 08/02/2010 đến ngày 04/12/2019 theo từng giai đoạn; chuyển thông tin về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất của Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung (nay là Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung) thuê đất theo từng giai đoạn cho Chi cục Thuế khu vực X và các đơn vị có liên quan xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Ngày 18/4/2025, Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số 5311/UBND-THĐT giao Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, tham

mu, đề xuất phương án hủy bỏ Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 của UBND tỉnh về việc cho Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung thuê đất tại thị xã Bim Sơn và huyện Hà Trung để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; phối hợp với các Sở Xây dựng, Tài chính, UBND huyện Hà Trung, Công ty cổ phần phát triển Tân Hà Trung và các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát, xác định lại diện tích đất thực tế cho Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung thuê đất từ ngày 08/02/2010 đến nay theo từng giai đoạn.

Đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Tờ trình số 320/TTr-SNNMT ngày 30/4/2025 trình UBND tỉnh về việc hủy bỏ Quyết định số 4646/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung và Quyết định số 5144/QĐ-UBND ngày 04/12/2019 của UBND tỉnh về việc cho Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung thuê đất tại thị xã Bim Sơn và huyện Hà Trung để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Công văn số 4942/SNNMT-QLĐĐ ngày 30/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường chuyển thông tin về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất của Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung (nay là Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung) thuê đất theo từng giai đoạn cho Chi cục Thuế khu vực X và các đơn vị có liên quan xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Như vậy, việc UBND thị xã Bim Sơn chưa xem xét công nhận quyền sử dụng đất vào mục đích đất nông nghiệp cho hộ bà Lê Thị Minh là có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Phần diện tích đất bà Lê Thị Minh đang sử dụng có nguồn gốc thuộc đất của Nông trường Hà Trung cũ đã chuyển giao nguyên trạng cho Công ty TNHH Nông - Công nghiệp Hà Trung, được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 08/02/2010; xác định thuộc địa giới phường Bắc Sơn, tại một phần thửa đất số 69 tờ bản đồ số 224509-4. Hiện nay chưa có quyết định thu hồi đất của Nông trường Hà Trung (cũ), nay là Công ty cổ phần phát triển Tân Hà Trung bàn giao địa phương quản lý, nên việc UBND thị xã Bim Sơn chưa xem xét công nhận quyền sử dụng đất vào mục đích đất nông nghiệp đối với vị trí khu đất bà Oanh đang khiếu nại là có cơ sở. Việc bà Lê Thị Oanh (người được bà Lê Thị Minh ủy quyền khiếu nại) đề nghị công nhận quyền sử dụng đất vào mục đích đất nông nghiệp đối với vị trí khu đất bà Lê Thị Minh đang sử dụng là không có cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bà Lê Thị Oanh (người được bà Lê Thị Minh ủy quyền) khiếu nại, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất vào mục đích đất nông nghiệp đối với vị trí khu đất bà Lê Thị Minh đang sử dụng là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Lê Thị Oanh 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 thị xã Bỉm Sơn, Chủ tịch UBND phường Bắc Sơn, Công ty Cổ phần phát triển Tân Hà Trung, bà Lê Thị Oanh, bà Lê Thị Minh 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**

Lê Đức Giang