

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 ông Lê Ngọc Hạnh,
Số nhà 56D, đường Nguyễn Tĩnh, phường Hạc Thành, 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 các Nghị định của Chính phủ: số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại năm 2011; số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 về việc 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai; số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; số 151/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 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; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 2316/BC-TTTH ngày 27/5/2026 về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Lê Ngọc Hạnh ở số nhà 56D, đường Nguyễn Tĩnh, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lê Ngọc Hạnh khiếu nại và đề nghị xem xét thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 10865/QĐ-XPHC ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) về việc xử phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý. Ông Lê Ngọc Hạnh cho rằng, phần diện tích 46,1m² thuộc diện tích đất của gia đình ông Hạnh đã sử dụng ổn định, không lấn, chiếm, gia đình đã làm móng đá bao quanh bên dưới thửa đất từ khoảng năm 2002.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG HẠC THÀNH

Nội dung khiếu nại của ông Lê Ngọc Hạnh đã được Chủ tịch UBND phường Hạc Thành xem xét, giải quyết khiếu nại (lần đầu) tại Quyết định số 852/QĐ-UBND ngày 04/4/2026, với nội dung: Ông Lê Ngọc Hạnh khiếu nại không có cơ sở. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch phường Hạc Thành, ông Lê Ngọc Hạnh tiếp tục có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Trình bày của ông Lê Ngọc Hạnh

Thửa đất của gia đình ông có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông Ngô Sỹ Huệ, bà Nguyễn Thị Liên từ năm 1996 với diện tích là 426m² (trong đó: diện tích đất ở là 150 m² và đất vườn là 276m²), được thể hiện trên bản đồ địa chính 364 phường Đông Hương đo vẽ năm 1993 tại thửa 49, tờ số 17, diện tích 426m². Kể từ khi mua đất năm 1996, hàng năm gia đình nộp thuế đất cho Nhà nước đầy đủ với diện tích là 426m².

Ông Lê Ngọc Hạnh cho rằng tại Bản đồ địa chính phường Đông Hương đo vẽ năm 2010 xác định thửa đất của gia đình ông thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 09, diện tích 234,7 m² là không đúng với diện tích đất của gia đình ông.

Về việc ban hành Quyết định số 10865/QĐ-XPHC ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) chưa đúng về nguồn gốc đất và trình tự thủ tục theo quy định. Biên bản xử lý vi phạm hành chính của UBND phường Đông Hương số 226/BB-VPHC ngày 19/12/2024, ông Hạnh không được mời tham gia và chỉ biết khi UBND phường Đông Hương gửi biên bản cho ông qua đường bưu điện.

2. Hồ sơ, giấy tờ có liên quan

2.1. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 03/10/2003, hộ ông Lê Ngọc Hạnh - bà Ngô Thị Bích được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ T00358 ĐHQSDĐ/2435/QĐ-CT, với diện tích 150,0 m² đất ở tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 17; theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở do hộ ông Ngô Sỹ Huệ, bà Nguyễn Thị Liên và hộ ông Lê Ngọc Hạnh, bà Ngô Thị Bích xác lập tháng 9/1996 và được UBND thành phố Thanh Hóa chứng thực số 1857/HĐ-UBTP ngày 19/9/2003, thể hiện: Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 150,0m² (trong đó: đất ở 150m²; đất khác 0m²); Ranh giới kích thước lô đất: Phía Đông 9,3m, giáp đường liên xã; phía Tây 9,3m, giáp Ao trạm xá; phía Nam 16,12m, giáp nhà chị Oanh; phía Bắc 16,12m, giáp nhà chị Xâm.

2.2. Các giấy tờ có liên quan

a) Trích đo hiện trạng thửa đất

Theo Trích đo hiện trạng thửa đất số 1247/TĐHT-2025; tỉ lệ 1/500, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đông Sơn lập ngày 29/01/2026, thể hiện:

Toàn bộ thửa đất hộ ông Lê Ngọc Hạnh đang sử dụng có diện tích là 473,7m².

UBND phường Hạc Thành đã tiến hành xác định vị trí tọa độ của thửa đất trên nền bản đồ địa chính các thời kỳ với Trích đo hiện trạng thửa đất, cho thấy: có sự thay đổi về ranh giới thửa đất giữa hiện trạng đang sử dụng với bản đồ địa chính các thời kỳ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, cụ thể: So với bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994, diện tích tăng 47,7 m² (473,7m² - 426m²), phần diện tích tăng được xác định là phần đất nằm ở phía Tây của thửa đất, thuộc thửa đất số 23, tờ số 17, loại đất: Ao, sổ mục kê đất đai ghi tên chủ sử dụng đất là HTX; so với bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 2010, diện tích tăng 239m² (473,7m² - 234,7m²), phần diện tích tăng được xác định là phần đất nằm ở phía Tây của thửa đất, thuộc thửa đất số 244, tờ số 09, loại đất: TSN, sổ mục kê đất đai ghi tên chủ sử dụng đất là UBND xã; so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, diện tích tăng 323,7m² (473,7m² - 150m²), phần diện tích tăng được xác định gồm 41,9 m² nằm ở phía Đông của thửa đất và 281,8m² nằm ở phía Tây của thửa đất.

b) Hồ sơ do hộ ông Lê Ngọc Hạnh cung cấp

- Giấy xác nhận đã mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2024 giữa ông Ngô Sĩ Huệ - bà Nguyễn Thị Liên và ông Lê Ngọc Hạnh - bà Ngô Thị Bích được Văn phòng công chứng Tân Hoàng Gia chứng thực số 213, quyền số 01-SCT/CK,ĐC, thể hiện: Hai bên xác nhận thời gian vào năm 1996 đã tiến hành mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 17, loại đất T, bản đồ 364, diện tích thửa đất 426 m² (trong đó: diện tích đất ở là 150 m², diện tích đất trồng cây lâu năm là 276 m²).

- Các bản photo Biên lai thu thuế nhà đất: 02 Biên lai thu thuế nhà đất số năm 1994 và năm 1995, ghi tên người nộp thuế Ngô Sĩ Huệ, diện tích 426 m²; 15 Biên lai thu thuế nhà đất từ năm 1997 đến năm 2016, ghi tên người nộp thuế Lê Ngọc Hạnh, diện tích 426 m².

Như vậy:

- Thửa đất ông Lê Ngọc Hạnh đang sử dụng để ở có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Ngô Sĩ Huệ, bà Nguyễn Thị Liên năm 1996. Năm 2003, hộ ông Lê Ngọc Hạnh - bà Ngô Thị Bích được UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 150,0 m² đất ở tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 17.

- Theo Trích đo hiện trạng thửa đất số 1247/TĐHT-2025, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đông Sơn lập ngày 29/01/2026, thể hiện toàn bộ thửa đất hộ ông Lê Ngọc Hạnh đang sử dụng có diện tích là 473,7m², tăng 323,7m² (473,7m² - 150m²) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 2003; phần diện tích tăng được xác định gồm 41,9m² nằm ở phía Đông của thửa đất và 281,8m² nằm ở phía Tây của thửa đất.

- Vị trí đất hộ ông Lê Ngọc Hạnh xây dựng tường rào được xác định tại thửa đất số 23, tờ số 17, diện tích nguyên thửa 1.550 m², loại đất: Ao; sổ mục kê

đất đai ghi tên chủ sử dụng đất là HTX, thuộc bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 1994 (bản đồ 364); tại thửa đất số 244, tờ số 09, diện tích nguyên thửa 1.982,0 m², loại đất TSN; sổ mục kê đất đai ghi tên chủ sử dụng đất là UBND phường, thuộc bản đồ địa chính phường Đông Hương lập năm 2010; không thuộc phần diện tích 150 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003.

- Ông Lê Ngọc Hạnh xây dựng tường rào bao chiếm trên diện tích đất do UBND phường quản lý (đất Ao) là hành vi “lấn đất hoặc chiếm đất nông nghiệp (không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất) quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 13, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ”.

3. Việc ban hành Quyết định số 10865/QĐ-XPHC ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây)

- Ngày 16/12/2024, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) ban hành Kết luận số 2135/KL-UBND về việc kiểm tra việc sử dụng đất của ông Lê Ngọc Hạnh tại tổ dân phố Phan Đình Phùng, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, trong đó xác định: “Ông Lê Ngọc Hạnh xây dựng tường rào bao chiếm trên diện tích đất do UBND phường quản lý (đất Ao) là hành vi “lấn đất hoặc chiếm đất nông nghiệp (không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất) quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 13, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ”.

- Ngày 19/12/2024, UBND phường Đông Hương lập biên bản số 226/BB-VPHC, về lĩnh vực đất đai đối với ông Lê Ngọc Hạnh. Theo đó, xác định hành vi vi phạm của hộ ông Lê Ngọc Hạnh: “Lấn đất do UBND phường Đông Hương quản lý cụ thể ông Lê Ngọc Hạnh san lấp, xây tường rào cao 1,7m bằng gạch không nung, lấn 46,1 m² đất tại thửa 244, tờ bản đồ số 9, phố Phan Đình Phùng, phường Đông Hương là vi phạm điểm a, khoản 1 và khoản 6, điều 13, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ”. Tuy nhiên biên bản có Công chức địa chính phường Đông Hương và người làm chứng là ông Nguyễn Văn Chung - Tổ trưởng tổ dân phố Phan Đình Phùng ký tên nhưng không có chữ ký hoặc ý kiến của người vi phạm, tại biên bản không có lý do người vi phạm vắng mặt.

- Ngày 31/12/2024, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) ban hành Quyết định số 10865/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Ngọc Hạnh ở số nhà 56D, Nguyễn Tĩnh, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa.

Như vậy:

Biên bản vi phạm hành chính số 226/BB-VPHC ngày 19/12/2024 của UBND phường Đông Hương đối với hành vi lấn đất của ông Lê Ngọc Hạnh, nhưng hình thức và nội dung của biên bản chưa đúng quy định tại Khoản 5, Điều 12, Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính, cụ thể:

“Ký biên bản vi phạm hành chính:

a) Biên bản vi phạm hành chính phải được lập thành ít nhất 02 bản, phải được người lập biên bản và người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm ký, trừ trường hợp biên bản được lập theo quy định tại khoản 7 Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính; trường hợp người vi phạm không ký được thì điểm chỉ; nếu có người chứng kiến, người phiên dịch, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại, thì họ cùng phải ký vào biên bản; trường hợp biên bản gồm nhiều trang, thì phải ký vào từng trang biên bản;

b) Trường hợp người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm không có mặt tại nơi vi phạm hoặc cố tình trốn tránh hoặc vì lý do khách quan mà không ký, điểm chỉ vào biên bản hoặc có mặt nhưng từ chối ký, điểm chỉ vào biên bản hoặc trường hợp không xác định được đối tượng vi phạm hành chính, thì biên bản phải có chữ ký của đại diện chính quyền cấp xã nơi xảy ra vi phạm hoặc của ít nhất một người chứng kiến xác nhận việc cá nhân, tổ chức vi phạm không ký vào biên bản; trường hợp không có chữ ký của đại diện chính quyền cấp xã hoặc của người chứng kiến, thì phải ghi rõ lý do vào biên bản”.

Do đó, dẫn đến việc UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) ban hành Quyết định số 10865/QĐ-XPHC ngày 31/12/2024 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Ngọc Hạnh, nơi cư trú tại số nhà 56D, đường Nguyễn Tĩnh, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành) chưa đúng quy định của Khoản 5, Điều 12, Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính.

IV. KẾT LUẬN

- Thừa đất ông Lê Ngọc Hạnh đang sử dụng để ở có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Ngô Sỹ Huệ, bà Nguyễn Thị Liên năm 1996. Năm 2003, hộ ông Lê Ngọc Hạnh - bà Ngô Thị Bích được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 150,0 m² đất ở tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 17.

- Theo Trích đo hiện trạng năm 2025, toàn bộ thửa đất hộ ông Lê Ngọc Hạnh đang sử dụng có diện tích là 473,7 m², tăng 323,7 m² (473,7 m² - 150 m²) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 2003; phần diện tích tăng được xác định gồm 41,9 m² nằm ở phía Đông của thửa đất và 281,8 m² nằm ở phía Tây của thửa đất.

- Năm 2024, hộ ông Lê Ngọc Hạnh xây dựng tường rào được xác định là hành vi lấn đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đã quản lý. Căn cứ Điều 239, Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai: *“Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”.*

- Ngày 19/12/2024, UBND phường Đông Hương (trước đây) đã tiến hành lập Biên bản xử lý vi phạm hành chính số 226/BB-VPHC nhưng thực hiện chưa đúng quy định về quy trình lập biên bản xử lý vi phạm hành chính, nên dẫn đến việc Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) ban hành Quyết định số 10865/QĐ-XPHC ngày 31/12/2024 chưa đúng quy định. Do đó, việc ông Lê Ngọc Hạnh khiếu nại, đề nghị hủy bỏ Quyết định 10865/QĐ-XPHC ngày 31/12/2024 là có cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Lê Ngọc Hạnh khiếu nại, đề nghị thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 10865/QĐ-XPHC ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) về việc xử phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý là có cơ sở.

Điều 2. Giao UBND phường Hạc Thành:

- Tiến hành các thủ tục hủy bỏ Quyết định số 10865/QĐ-XPHC ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây).
- Thực hiện lại quy trình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo đúng quy định của pháp luật đối với việc vi phạm của ông Lê Ngọc Hạnh ở số nhà 56D, đường Nguyễn Tĩnh, phường Hạc Thành.

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Ngọc Hạnh 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 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND phường Hạc Thành; ông Lê Ngọc Hạnh và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4 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;
- 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