

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 Vi,
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 315/BC-TTTH ngày 20/01/2026 về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Lê Ngọc Vi ở thôn Trang Các, xã Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Khiếu nại việc UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Công văn số 333/UBND-TNMT ngày 07/02/2025, có nội dung: “Hộ gia đình ông Lê Ngọc Vi không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai 2024”; UBND xã Hà Trung ban hành Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025, có nội dung: “Ông Lê Ngọc Vi không đủ điều kiện được gia hạn thời gian sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại”. Ông Lê Ngọc Vi cho rằng việc làm này của UBND huyện Hà Trung (cũ) và UBND xã Hà Trung là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

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

1. Đối với UBND huyện Hà Trung (cũ)

- Ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung có Công văn số 333/UBND-TNMT trả lời đơn của ông Lê Ngọc Vi, 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 này, ông Lê Ngọc Vi khiếu nại đến UBND huyện Hà Trung.

- Ngày 12/6/2025, Chủ tịch UBND huyện Hà Trung đã ban hành Quyết định số 2454/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Ngọc Vi, với nội dung:

+ *Khiếu nại đúng ở nội dung: Hiện trạng hộ ông Lê Ngọc Vi 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 ông Lê Ngọc Vi xây dựng các công trình nhà ở và công trình phụ có kết cấu bền chắc gồm (nền, móng, khung tường, trên đất sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại để ở) là không đúng quy định.*

2. Đối với UBND xã Hà Trung

Ngày 25/11/2025, UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT trả lời đơn đề nghị của hộ ông Lê Ngọc Vi và 06 hộ có đất trang trại tại Thôn Trang Các, xã Hà Trung, với nội dung: *Các hộ không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất.* Không đồng ý với Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 của UBND xã Hà Trung, ông Lê Ngọc Vi và các hộ dân khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của ông Lê Ngọc Vi¹

- Ngày 03/03/2004, ông ký Hợp đồng số 05/HĐ-TĐ với UBND xã Hà Phong thuê đất sản xuất kinh tế trang trại tổng diện tích thuê 26.800m². Đến ngày 11/11/2004, UBND huyện Hà Trung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 940818, tờ bản đồ số 03, số thửa (Lô 18), diện tích 26.800m², mục đích sử dụng sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại, **thời hạn sử dụng đến ngày 20/9/2023.**

- Sau khi được bàn giao đất ông đã đào ao, làm chuồng trại, nhà kho chứa, san nền và dựng một căn nhà tạm cấp 4 lợp ngói broximăng, cột kèo bằng tre luồng để sinh hoạt trông coi tạm bợ. Căn nhà tạm cấp 4 dùng để ở trông coi, sản xuất nhưng khi mùa bão, lũ nhà bị tốc mái phải sửa chữa nhiều lần. Đến năm

¹ Tại đơn khiếu nại lần hai đề ngày 05/12/2025 và ngày 23/12/2025; tại buổi làm việc với Thanh tra tỉnh ngày 22/12/2025.

2011, gia đình ông cải tạo lại lớn hơn song vẫn nằm trong phần diện tích (sơ đồ) đã được cán bộ địa chính và UBND xã Hà Phong xác nhận tại Biên bản kiểm tra sử dụng đất (Biên bản này không có ngày, tháng, năm), không làm ảnh hưởng hay thay đổi diện tích đất sản xuất.

- Ông 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 trại để ổn định cuộc sống, vì: (1) để đầu tư vào khu trang trại gia đình ông đã bán đất ở, nhà ở cũ và hiện không còn nhà ở nào khác trên địa bàn, chỉ có một mảnh đất ở duy nhất mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2024 (trên đất không có nhà ở); (2) Tháng 3 năm 2023 trước khi hết hạn thuê đất, ông có đơn gửi cấp có thẩm quyền xin gia hạn (**không có bằng chứng gửi kèm**). Tuy nhiên, sau 02 năm UBND huyện Hà Trung mới có Công văn 333/UBND-TNMT ngày 07/02/2025 trả lời hộ gia đình ông không đủ điều kiện gia hạn sau đó là UBND xã Hà Trung hiện nay không gia hạn thời gian thuê đất cho gia đình ông là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, nên ông 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 05/HĐ-TĐ ngày 03/03/2004, trong hợp đồng 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 03/3/2023**). 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 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, ông Lê Ngọc Vi được UBND huyện Hà Trung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 05749, vào sổ cấp giấy số 0091HP-QSDĐ/1100/QĐ- CT, tổng diện tích 26.800m², tờ số 03, lô 18, MBQH phát triển kinh tế trang trại xã Hà Phong có thời hạn sử dụng đến ngày 20/9/2023.

3. Việc sử dụng đất của hộ gia đình ông Lê Ngọc Vi

- Khu đất hộ gia đình ông Lê Ngọc Vi đang sử dụng có diện tích là 26.800m² thuộc thửa đất số 123, tờ số 12, bản đồ địa chính xã Hà Phong (cũ) năm 2013 (nay là xã Hà Trung). Các hạng mục đã xây dựng gồm: 03 ao cá xây kè đá học với tổng diện tích 10.018m²; 06 chuồng trại chăn nuôi xây bằng gạch bi, mái lợp ngói ploximăng với tổng diện tích xây dựng 636m²; **02 nhà ở**: nhà thứ nhất diện tích 128m², xây dựng năm 2011, tường gạch bi cao 3,8m, cửa

khung nhôm kính, mái lợp ngói đỏ, nền và sân lát gạch men, mái sân lợp tôn xộp; nhà thứ hai diện tích 30m², xây dựng năm 2004, tường gạch bi cao 2,7m, cửa gỗ, mái lợp ngói proximăng, móng đá, nền lát gạch; sân lát gạch diện tích 87,5m². Phần diện tích đất còn lại trồng cây ăn quả, làm đường đi nội bộ.

- Hàng năm gia đình ông Lê Ngọc Vi chấp hành nộp tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký với UBND xã Hà Phong (cũ).

- Theo Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của UBND huyện Hà Trung về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 của huyện Hà Trung thì khu đất ông Lê Ngọc Vi đang khiếu nại là đất nông nghiệp khác (NKH).

4. Nhận xét

- Hiện trạng sử dụng đất trang trại của hộ ông Lê Ngọc Vi có xây dựng 02 công trình nhà cấp 4, gồm: 01 nhà mái lợp ngói đỏ, diện tích 128m², xây dựng năm 2011; 01 nhà mái lợp proximăng, diện tích 30m², xây dựng năm 2004.

Hợp đồng thuê đất của ông Lê Ngọc Vi số 05/HĐ-TĐ ngày 03/03/2004 hết hạn ngày 03/3/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Ngọc Vi hết hạn ngày 20/9/2023; ông Vi không có bằng chứng chứng minh gửi Đơn xin gia hạn trước khi hết hạn thuê đất; Ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung có Công văn số 333/UBND-TNMT trả lời việc xin gia hạn của ông Vi. Theo báo cáo của UBND xã Hà Trung tại Công văn số 114/UBND-KT ngày 14/01/2026 và trình bày của ông Vi tại buổi làm việc, đối thoại ngày 22/12/2025, 16/01/2026 với Thanh tra tỉnh cùng có nội dung: Để đầu tư vào khu trang trại gia đình ông đã bán đất ở, nhà ở cũ và hiện không còn nhà ở nào khác trên địa bàn, chỉ có một mảnh đất ở duy nhất mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2024 (trên đất không có nhà ở).

Như vậy, 02 công trình nhà cấp 4 ông Lê Ngọc Vi 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*** (từ năm 2004, năm 2011 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 cấp cho hộ gia đình ông Vi. Việc làm này của hộ gia đình ông Lê Ngọc Vi là vi phạm Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2003², Khoản 2, Điều 75, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP³ ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Khoản 1, Điều 6, Luật

² 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.*

³ Khoản 2, Điều 75, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 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 ...*

Đất đai năm 2013; Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024⁴. Ngoài ra thời điểm ông Lê Ngọc Vi gửi Đơn xin gia hạn thời gian thuê đất khi đã hết hạn Hợp đồng thuê đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên.

Do đó, hộ ông Lê Ngọc Vi chưa 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: *“Khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng, người sử 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”*. Việc UBND huyện Hà Trung ban hành Công văn số 333/UBND-TNMT ngày 07/02/2025 trả lời ông Lê Ngọc Vi với nội dung: Ông Lê Ngọc Vi không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024 và UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 với nội dung: Ông Lê Ngọc Vi 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 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 2024⁵ 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 2012⁶.

IV. KẾT LUẬN

Ông Lê Ngọc Vi 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 ông đang vi phạm pháp luật đất đai nên UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Công văn số 333/UBND-TNMT ngày 07/02/2025 trả lời đơn của ông Lê Ngọc Vi, tiểu khu Trang Các, thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung (cũ) với nội dung: Ông Lê Ngọc Vi không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024 và UBND xã Hà Trung ban hành Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025, với nội dung: Ông Lê Ngọc Vi không đủ

⁴ Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc sử dụng đất: *Đúng mục đích sử dụng đất*.

⁵ Điều 81. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai: *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.

⁶ Điều 3. Nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính.

1. Nguyên tắc xử phạt vi phạm hành chính bao gồm:

a) 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.

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. Ông Lê Ngọc Vi khiếu nại được gia hạn thuê đất 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. Ông Lê Ngọc Vi 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 ông Lê Ngọc Vi 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, ông Lê Ngọc Vi 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