

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 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Quyền,
thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc, 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 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 1800/BC-TTTH ngày 04/5/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Quyền ở thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ngày 22/9/2025, Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc có Văn bản số 492/UBND-KT về việc trả lời đơn của ông Lê Văn Quyền, trong đó có nội dung: UBND xã Triệu Lộc xác định thửa đất số 341, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã Triệu Lộc năm 2003, thuộc đất công ích do UBND xã quản lý; Do đó, chưa có cơ sở để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đề nghị của ông Lê Văn Quyền đối với thửa đất trên. Ông Lê Văn Quyền khiếu nại Văn bản số 492/UBND-KT ngày 22/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc nêu trên; ông Quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại của gia đình sau khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án cải tạo nâng cấp tuyến đường sắt Bắc - Nam.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND XÃ TRIỆU LỘC

Nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Quyền đã được Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc xem xét, giải quyết khiếu nại (lần đầu) tại Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 13/02/2026; không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc, ông Lê Văn Quyền tiếp tục có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Đối thoại, làm việc với ông Lê Văn Quyền

Ông Lê Văn Quyền báo cáo: Gia đình ông Quyền có thửa đất số 341, tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính xã Triệu Lộc đo vẽ năm 2003, diện tích 3.569m², được bố mẹ tặng cho đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống, sử dụng ổn định, không tranh chấp từ năm 1992 đến nay; đã nộp đầy đủ thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2002 đến năm 2015; từ năm 2016 - 2024 được miễn thuế đất phi nông nghiệp do tiền thuế đất dưới 50.000 đồng; năm 2025 có tên trong bộ thuế đất phi nông nghiệp của xã Triệu Lộc. Việc Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc ban hành Văn bản số 492/UBND-KT ngày 22/9/2025, Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 về việc giải quyết khiếu nại của ông là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của công dân.

2. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ đối với khu đất đang khiếu nại

- Theo bản đồ 299 xã Triệu Lộc đo vẽ năm 1985: Thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 509.450 m² (đo bao); Loại đất: Núi Thông; Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng ruộng đất: Nhà nước quản lý.

- Theo bản đồ địa chính xã Triệu Lộc đo vẽ năm 2003 (*phê duyệt ngày 23/10/2003*): Thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.569 m²; Loại đất: Vườn; Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất: Đất công ích; loại đối tượng: UBND xã quản lý.

- Theo Mảnh trích đo địa chính số 03/TĐĐC-2024 được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 23/5/2024: Thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 2.549,5m²; Loại đất: cây lâu năm; ghi tên UBND xã Triệu Lộc.

3. Hồ sơ, giấy tờ có liên quan đến khu đất đang khiếu nại

- Thửa đất ông Lê Văn Quyền đang khiếu nại không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024; không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, không thuộc quỹ đất công ích do xã quản lý¹, không có trong Kế hoạch sử dụng đất hằng năm do UBND huyện Hậu Lộc (cũ) phê duyệt.

- Sổ ghi thu của hộ ông Lê Văn Quyền có thể hiện khoản thu thuế đất ở:

¹ Báo cáo số: 866/UBND-KT ngày 22/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc.

Giai đoạn năm 2002 - 2005: Mức thu 7,2 kg thóc/200m² đất ở; giai đoạn 2007-2012: mức thu 6,25 kg thóc/200m² đất ở; giai đoạn năm 2013 - 2015: mức thu 43.000 đồng/năm; năm 2025, hộ ông Lê Văn Quyên có tên trong bộ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, hồ sơ thuế không thể hiện số thửa đất và tờ bản đồ.

- Theo Giấy báo cáo của ông Lê Văn Huyền (bố đẻ ông Lê Văn Quyên): Năm 2009, được các ông Hà Văn Lương (*nguyên cán bộ địa chính xã Triệu Lộc*), ông Nguyễn Văn Sâm (*nguyên cán bộ trưởng ban kế hoạch HTX Nông nghiệp Triệu Lộc*), ông Nguyễn Văn Ghi (*nguyên Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc*), xác nhận: Năm 1988 - 1989 có giao đất (*không thể hiện diện tích*) cho gia đình ông Lê Văn Huyền tại khu vực Cống Tổng, thôn Phú Xuân (*nay là thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc*) để gia đình khai phá, tôn tạo canh tác làm nơi ở sinh sống trước mắt và lâu dài. Sau này gia đình ông Huyền bàn giao khu đất nêu trên cho 02 con trai là ông Lê Văn Chung và ông Lê Văn Quyên sinh sống, lập nghiệp.

4. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng khu đất đang khiếu nại

4.1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Theo UBND xã Triệu Lộc, báo cáo:

- Năm 1989, UBND xã và HTX Nông nghiệp Triệu Lộc có giao đất cho gia đình ông Lê Văn Huyền (bố đẻ ông Lê Văn Quyên) tại khu vực Cống Tổng, thôn Phú Xuân (*nay là thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc*) để gia đình khai phá, tôn tạo canh tác làm nơi ở sinh sống trước mắt và lâu dài; sau này ông Huyền bàn giao cho con trai Lê Văn Chung phần diện tích đất 1.257m² (*gồm: 200m² đất ở; 1.057m² đất cây lâu năm*) thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 07 ở thôn Phú Minh, xã Triệu Lộc; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 893577, số vào sổ H00578, cấp ngày 06/12/2009, có nguồn gốc giao đất theo Kế hoạch năm 1989 là trùng khớp với Giấy xác nhận của các ông nguyên cán bộ HTX Nông nghiệp và UBND xã Triệu Lộc, thời kỳ năm 1988 - 1989; ông Quyên không còn nơi ở nào khác trên địa bàn xã Triệu Lộc; thửa đất ông Quyên đang khiếu nại có giáp ranh liền kề với thửa đất của ông Lê Văn Chung.

- Văn bản số 924/UBND-KT ngày 29/4/2026, xác định: *Thời điểm hộ ông Lê Văn Quyên sử dụng đất vào khoảng năm 1993, sau khi ông Quyên trở về địa phương từ Nông trường Thanh Quảng, xã Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.*

4.2. Hiện trạng khu đất đang khiếu nại

Hiện trạng khu đất ông Lê Văn Quyên đang khiếu nại có 03 hộ gia đình đang sinh sống, gồm: Hộ ông Lê Văn Quyên và 02 người con trai của ông; trên đất có 03 ngôi nhà để ở và các công trình phụ phục vụ đời sống.

5. Về quy hoạch sử dụng đất

Theo Quy hoạch sử dụng đất, thời kỳ 2021-2030 huyện Hậu Lộc được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Hậu Lộc,

cho thấy: *Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 07, có một phần diện tích (khoảng 712m²) được quy hoạch là đất ở.*

6. Hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc bồi thường, giải phóng mặt bằng

6.1. Việc thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng Cụm công nghiệp Song Lộc

- Ngày 11/02/2009, UBND huyện Hậu Lộc (cũ) ban hành Quyết định số 145/QĐ-UBND về việc thu hồi đất tại xã Triệu Lộc để thực hiện Dự án Cụm công nghiệp Song Lộc, theo đó: *Hộ Lê Văn Quyên (số thứ tự 66) bị thu hồi đất tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 07; diện tích nguyên thửa 2.500m², diện tích thu hồi thực tế 2.500m² (không ghi loại đất bị thu hồi).*

Qua kiểm tra, xác minh cho thấy: Từ thời điểm ban hành Quyết định thu hồi đất năm 2009 đến năm 2025 (hơn 16 năm) nhưng thực tế đất chưa được thu hồi để triển khai thực hiện dự án². Theo quy định tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 151, Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: “**đ) Đất đã có quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện**”.

Như vậy, trường hợp Dự án đã có quyết định thu hồi đất nhưng quá 03 năm không thực hiện thì không thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phần diện tích đất 2.500m² nêu trên không còn là căn cứ pháp lý để từ chối việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Lê Văn Quyên.

6.2. Việc thu hồi đất thực hiện Dự án cải tạo nâng cấp đoạn Hà Nội - Vinh, tuyến đường sắt Hà Nội - thành phố Hồ Chí Minh

- Ngày 06/5/2025, UBND huyện Hậu Lộc ban hành Quyết định số 1499/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án cải tạo nâng cấp đoạn Hà Nội - Vinh, tuyến đường sắt Hà Nội - thành phố Hồ Chí Minh (các hộ đất rừng) đoạn qua huyện Hậu Lộc (theo Mảnh trích đo địa chính số 03/TĐĐC-2024 được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 23/5/2024), cụ thể: *Tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, diện tích thu hồi 800,3 m²; Loại đất: cây lâu năm; tên chủ hộ ghi UBND xã Triệu Lộc.*

- Ngày 26/5/2026, UBND huyện Hậu Lộc ban hành Quyết định số 1973/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án cải tạo nâng cấp đoạn Hà Nội - Vinh, tuyến đường sắt Hà Nội - thành phố Hồ Chí Minh (đoạn qua huyện Hậu Lộc, các hộ có tài sản vật kiến trúc, lần 3), theo đó: Hộ ông Lê Văn Quyên được bồi thường về tài sản, vật kiến trúc, không được bồi thường về đất (800,3m²).

UBND xã Triệu Lộc xác định hộ ông Lê Văn Quyên không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc trên đất với số

² Báo cáo số: 924/UBND-KT ngày 29/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc.

tiền 26.709.000 đồng. Sau khi thu hồi, phần diện tích đất còn lại 1.749,2m² (phản ánh theo số liệu trích đo hiện trạng), ông Lê Văn Quyền đề nghị được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do hộ ông đã quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục từ trước đến nay.

IV. KẾT LUẬN

- Thừa đất số 341, tờ bản đồ số 07, Bản đồ địa chính xã Triệu Lộc năm 2003 có diện tích 3.569m², không thuộc quỹ đất công ích do UBND xã quản lý. Theo quy định tại Khoản 4, Điều 132, Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 4, Điều 179, Luật Đất đai năm 2024: “4. *Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”.

- UBND xã Triệu Lộc báo cáo từ thời điểm sử dụng đất đang khiếu nại đến nay không ký hợp đồng giao khoán, cho thuê, không thu sản thầu đất công ích. Hộ ông Lê Văn Quyền đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2002 - 2015 (*nộp tiền thuế nhà đất*), không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024; có một phần đất phù hợp với quy hoạch đất ở.

- UBND xã Triệu Lộc xác định khoảng năm 1993, sau khi trở về địa phương từ Nông trường Thanh Quảng, hộ ông Lê Văn Quyền đã xây dựng nhà ở liền kề giáp ranh với thửa đất của ông Lê Văn Chung, nộp thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2002 - 2015 (*nộp tiền thuế nhà đất*); không còn nơi ở nào khác trên địa bàn xã Triệu Lộc, trên đất có nhà ở, không có tranh chấp, sử dụng đất ổn định, liên tục, có một phần diện tích đất phù hợp với quy hoạch đất ở. UBND xã Triệu Lộc theo chức năng, thẩm quyền chịu trách nhiệm xác định nguồn gốc sử dụng đất đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024, xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại Khoản 38, Điều 3, Luật Đất đai năm 2024, theo hướng dẫn quy định tại Tiết b2, Điểm b, Khoản 3, mục II, nội dung C, Phần V của Phụ lục 01, ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

- Năm 2009, UBND huyện Hậu Lộc (cũ) ban hành Quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Song Lộc, kể từ khi ban hành quyết định đã vượt quá 03 năm nhưng dự án không triển khai. Do đó, không còn là căn cứ pháp lý để hạn chế quyền của người sử dụng đất ở, không thuộc trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điểm đ, Khoản 1, Điều 151, Luật Đất đai năm 2024.

Như vậy, thửa đất số 341, tờ bản đồ số 07, Bản đồ địa chính xã Triệu Lộc năm 2003 của hộ ông Lê Văn Quyền đang sử dụng không thuộc quỹ đất công ích do UBND xã quản lý; trên đất có nhà ở, thực hiện nộp thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2002 - 2015 (*nộp tiền thuế nhà đất*), không còn nơi ở nào khác

trên địa bàn xã Triệu Lộc; thửa đất trên được sử dụng ổn định, liên tục vào mục đích đất ở trước ngày 01/7/2014; không có giấy tờ theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024, có một phần đất phù hợp với quy hoạch đất ở, đủ điều kiện để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Việc UBND xã Triệu Lộc căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 151, Luật Đất đai năm 2024 để không xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo quy định pháp luật; chưa phù hợp với việc xác định về nguồn gốc và việc sử dụng đất ổn định.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Lê Văn Quyên khiếu nại và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại của gia đình ông sau khi Nhà nước thu hồi đất là có cơ sở.

Điều 2. Giao UBND xã Triệu Lộc kiểm tra, rà soát xác định cụ thể ranh giới, diện tích, loại đất theo hiện trạng và phần diện tích đất quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; hướng dẫn công dân hoàn thiện hồ sơ, xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 3. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lê Văn Quyên 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 xã Triệu Lộc, ông Lê Văn Quyên 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