

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Dương Đình Thành (vợ là bà Dương Thị Thuận), Phố 9, phường Đông Tiến, 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 ngày 18/01/2024;

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 thi hành một số điều của 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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2481/BC-TTTH ngày 15/9/2025 về việc kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Dương Đình Thành (vợ là bà Dương Thị Thuận), Phố 9, phường Thiệu Khánh, thành phố Thanh Hóa (nay là Phố 9, phường Đông Tiến, tỉnh Thanh Hóa).

#### I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Dương Đình Thành (vợ là bà Dương Thị Thuận) khiếu nại: Hộ gia đình ông bà đang quản lý, sử dụng khu đất có diện tích 319,7m<sup>2</sup> vào mục đích sử dụng đất ở (trong đó: Diện tích 220,0m<sup>2</sup> đất có nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Thanh Tý vào năm 2001 và 96,2 m<sup>2</sup> là đất nhận chuyển nhượng của ông Ngô Khắc Ty vào năm 2002).

Năm 2014, hộ gia đình bà làm thủ tục đề nghị UBND xã Thiệu Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 319,7m<sup>2</sup> đất ở, nhưng chỉ được cấp 220,0m<sup>2</sup> đất là đất ở, còn lại 96,2m<sup>2</sup> đất được xác định là đất hành lang đô thị không đúng. Ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận khiếu nại,

đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Tiến) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 319,7m<sup>2</sup> là đất ở.

## **II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ THANH HÓA**

Khiếu nại của hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết tại Quyết định số 7491/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 với nội dung khiếu nại của ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận là không có cơ sở. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận tiếp tục khiếu nại lần hai (02) đến Chủ tịch UBND tỉnh.

## **III. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

### **1. Kết quả xem xét hồ sơ địa chính qua các thời kỳ**

a) Hồ sơ địa chính đo vẽ năm 1986, xã Thiệu Khánh theo Chỉ thị số 299/CT-TTg ngày 10/11/1980 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ): Vị trí khu đất ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ địa chính số 04 có diện tích đo bao nguyên thửa 50.200m<sup>2</sup>, loại đất T.

b) Hồ sơ địa chính xã Thiệu Khánh, đo vẽ năm 1991: Vị trí khu đất ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận đang khiếu nại thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ địa chính số 03 có diện tích 220,0m<sup>2</sup>, loại đất T; Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Lương Bảy (hộ gốc).

c) Bản đồ địa chính xã Thiệu Khánh, đo vẽ năm 2011: Vị trí khu đất ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận đang khiếu nại thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ địa chính số 07 có diện tích 319,7 m<sup>2</sup>, loại đất ONT; Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Dương Đình Thành (là chồng bà Dương Thị Thuận).

### **2. Kiểm tra, xác minh nguồn gốc đất đai, giấy tờ về quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà Dương Thị Thuận**

a) Ngày 24/5/2001, hộ gia đình bà Dương Thị Thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Thanh Tý - bà Tạ Thị Hoa 01 ngôi nhà mái bằng cùng với diện tích đất ở là 220m<sup>2</sup> có Giấy bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất ở, được UBND xã Thiệu Khánh xác nhận ngày 25/5/2001.

b) Năm 2002, hộ gia đình bà Dương Thị Thuận nhận chuyển nhượng thêm của hộ gia đình ông Ngô Khắc Ty diện tích khoảng 96,2m<sup>2</sup> đất trước đây sử dụng làm ngõ đi của hộ gia đình ông Ngô Khắc Ty (có giấy xác nhận mua bán ngày 08/01/2019 có ký xác nhận của Thôn trưởng Thôn 9).

c) Ngày 19/01/2015, hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số phát hành BX 190867, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00180/473/QĐ-UBND với diện tích 220,0 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn tại thửa đất số 535, tờ bản đồ địa chính số 07, xã Thiệu Khánh, đo vẽ năm 2011; phần diện tích còn lại 99,7m<sup>2</sup> được xác định là đất hành lang đô.

### **3. Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất**

a) Khu đất hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận đang sử dụng đất ổn định, có tường rào bao quanh; trên đất có nhà ở, công trình sinh hoạt, đất vườn trồng cây lâu năm và cây hàng năm. Các vị trí giáp ranh: Phía Đông giáp hành lang đô; phía Bắc giáp hộ gia đình bà Nguyễn Thị Dung và hộ gia đình bà Nguyễn Thị Mão; phía Nam giáp hộ gia đình bà Lê Thị Định; phía Tây giáp hộ gia đình bà Nguyễn Thị Mão.

b) Trích đo hiện trạng thửa đất ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận đang khiếu nại ngày 10/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đông Sơn; theo đó: Tổng diện tích khu đất là 319,0m<sup>2</sup>, trong đó: Phần đất hiện trạng sử dụng thực tế là 262,4m<sup>2</sup>; phần diện tích thuộc hành lang đô là 56,6m<sup>2</sup>.

### **4. Kết quả kiểm tra, xác minh tại các đơn vị có liên quan**

a) Hạt quản lý đô điều thành phố Thanh Hoá

Theo báo cáo và kết quả làm việc với Hạt quản lý đô điều thành phố Thanh Hoá:

- Theo hồ sơ quy hoạch phòng chống lũ thì mặt đô cấp 1 là từ 6m-8m và tại vị trí thửa đất hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận là 6m.

- Khu đất tại vị trí nhà hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận hệ số mái đô 2, tính ra chiều rộng mái đô là 5m (từ mép mặt đô đến hết chân đô).

- Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 23 Luật Đô điều năm 2006 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2007) quy định về hành lang bảo vệ đô: “a) *Hành lang bảo vệ đô đối với đô cấp đặc biệt, cấp I, cấp II và cấp III ở những vị trí đô đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đô trở ra 5 mét về phía sông và phía đồng; hành lang bảo vệ đô đối với các vị trí khác được tính từ chân đô trở ra 25 mét về phía đồng, 20 mét về phía sông đối với đô sông, đô cửa sông và 200 mét về phía biển đối với đô biển*”.

Như vậy, tính từ tim mặt đô đến hết chỉ giới hành lang bảo vệ đô tại thửa đất hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận đang khiếu nại là 13m (trong đó: Một nửa mặt đô là 3m, phần mái và hành lang đô là 10m).

b) UBND phường Đông Tiến

Theo báo cáo và kết quả làm việc với UBND phường Đông Tiến

- Hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận sử dụng đất ổn

định; không có tranh chấp với các hộ sử dụng liền kề, đã được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 220,0m<sup>2</sup> đất ở. Theo Giấy tờ mua bán viết tay được UBND xã Thiệu Khánh xác nhận năm 2001 là đúng và tại thời điểm lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 đã xác định diện tích đất hành lang đê là 99,7m<sup>2</sup> (bằng việc lấy diện tích ghi trên bản đồ đo đạc năm 2011 là 319,7m<sup>2</sup> trừ đi diện tích ghi trên bản đồ đo đạc năm 1991 là 220,0m<sup>2</sup>) là không đúng.

- Phần diện tích hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Ngô Khắc Ty năm 2002 với diện tích 96,2m<sup>2</sup> đất trước đây sử dụng làm ngõ đi của hộ gia đình ông Ngô Khắc Ty; theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991 không thể hiện nhân thửa và người sử dụng đất. Hồ sơ bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011 đã được trích đo vào thửa đất mang tên Dương Đình Thành (là chồng bà Dương Thị Thuận).

### **5. Nhận xét, đánh giá**

a) Năm 2015, ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận được UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 190867, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00180/473/QĐ-UBND với diện tích 220m<sup>2</sup> đất ở nông thôn tại thửa đất số 535, tờ bản đồ địa chính số 07, xã Thiệu Khánh đo vẽ năm 2011 (theo giấy tờ mua bán viết tay được UBND xã Thiệu Khánh xác nhận năm 2001); phần diện tích còn lại 99,7m<sup>2</sup> được xác định là đất hành lang đê (bằng việc lấy diện tích ghi trên bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011 là 319,7m<sup>2</sup> trừ đi diện tích ghi trên bản đồ địa chính đo vẽ năm 1991 là 220,0m<sup>2</sup>) là không phù hợp.

b) Theo trích đo hiện trạng ngày 10/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đông Sơn thì diện tích thực tế mà hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận đang quản lý, sử dụng là 319m<sup>2</sup> có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề; diện tích 262,4m<sup>2</sup> đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó: có 220m<sup>2</sup> đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015); phần diện tích đất 56,6m<sup>2</sup> thuộc hành lang đê không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa (nay là UBND phường Đông Tiến) công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận với diện tích 319,7m<sup>2</sup> đất ở là không phù hợp.

### **IV. KẾT LUẬN**

Hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa (nay là UBND phường Đông Tiến) công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 319,7m<sup>2</sup> đất ở là

không có cơ sở, không phù hợp với quy định tại Điều 135, Điều 137, Điều 138 và Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Việc hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận khiếu nại và đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa (nay là UBND phường Đông Tiến) công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 319,7m<sup>2</sup> đất ở là không có cơ sở.

**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu hộ gia đình ông Dương Đình Thành 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 pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND phường Đông Tiến, hộ gia đình ông Dương Đình Thành - bà Dương Thị Thuận<sup>1</sup> 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 (để b/cáo);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để b/cáo);
- 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;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, NNMT.

(MC11.09.025)

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**

<sup>1</sup> Số điện thoại: 0355 399 529; địa chỉ: Phố 9, phường Đông Tiến, tỉnh Thanh Hóa.