

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 Đỗ Xuân Diện,
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 617/BC-TTTH ngày 10/02/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đỗ Xuân Diện ở thôn Trang Các, xã Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Đỗ Xuân Diện khiếu nại việc UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Công văn số 337/UBND-TNMT ngày 07/02/2025, có nội dung trả lời: “Hộ gia đình ông Đỗ Xuân Diện không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024”; UBND xã Hà Trung ban hành Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025, có nội dung: “Ông Đỗ Xuân Diện 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 Đỗ Xuân Diện cho rằng, UBND huyện Hà Trung (trước đây) và UBND xã Hà Trung trả lời ông là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình.

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

- Ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung (cũ) có Công văn số 337/UBND-TNMT trả lời đơn của ông Đỗ Xuân Diện, 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 ...*

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 Đỗ Xuân Diện khiếu nại đến UBND huyện Hà Trung.

- Ngày 12/6/2025, Chủ tịch UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Quyết định số 2541/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Đỗ Xuân Diện, với nội dung:

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

- Ngày 25/11/2025, UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT trả lời đơn đề nghị của hộ ông Đỗ Xuân Diện 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 Đỗ Xuân Diện khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Ông Đỗ Xuân Diện¹ trình bày, báo cáo

- Ngày 25/02/2004, ông Đỗ Xuân Diện ký Hợp đồng số 03/HĐ-TĐ với UBND xã Hà Phong (cũ) thuê đất sản xuất kinh tế trang trại, tổng diện tích thuê 20.000m², hết hạn hợp đồng ngày 24/02/2023. Đến ngày 11/11/2004, UBND huyện Hà Trung (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D940816, vào sổ cấp Giấy số 0089HP-QSĐĐ/1100/QĐ-CT, tờ bản đồ số 03, lô số 4 + 5, diện tích 20.000m², 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 Đỗ Xuân Diện đã đào ao, làm chuồng trại, nhà kho chứa, san nền và dựng một căn nhà tạm cấp 4 lợp ngói fibroxi măng, cột kèo bằng tre luồng để sinh hoạt, trông coi tạm bợ. Nhà cấp 4 dùng để ở trông coi, sản xuất nhưng khi đến mùa bão, lũ nhà bị tốc mái phải sửa chữa nhiều lần. Đến năm 2010, gia đình ông cải tạo ngôi nhà với quy mô lớn hơn (nhà 02 tầng, diện tích 114m²) nhưng vẫn nằm trong phần diện tích đã được cán bộ địa chính và UBND xã Hà Phong (cũ) xác nhận cho phép xây dựng nhà tạm, không làm ảnh hưởng hay thay đổi diện tích đất sản xuất.

- Ông Đỗ Xuân Diện 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

¹ Tại đơn khiếu nại lần 2 đề ngày 05/01/2026; tại buổi làm việc với Thanh tra tỉnh ngày 22/01/2026 và tại buổi đối thoại ngày 06/02/2026.

trang trại để ổn định cuộc sống, với lý do: *Nhà ở do ông bà để lại, tuy nhiên đã xuống cấp không thể sử dụng; từ năm 2004, gia đình ông (gồm 04 người) đã vào khu trang trại để ở và trông coi, không có chỗ ở nào khác.*

- Sau khi có đơn gửi cấp có thẩm quyền xin gia hạn sử dụng đất, ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung (trước đây) có Công văn 337/UBND-TNMT trả lời hộ gia đình ông Đỗ Xuân Diện không đủ điều kiện gia hạn. Sau đó, UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 trả lời không gia hạn thời gian thuê đất. Ông Đỗ Xuân Diện cho rằng nội dung trả lời không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, 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 03/HĐ-TĐ ngày 25/02/2004: Đất hiện trạng tại thời điểm thuê 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 25/02/2023**. 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 (cũ) 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 (cũ) 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 Đỗ Xuân Diện được UBND huyện Hà Trung (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D940816, vào sổ cấp Giấy số 0089HP-QSDĐ/1100/QĐ-CT, tổng diện tích 20.000m², tờ bản đồ số 03, lô số 4 + 5, tại xã Hà Phong, huyện Hà Trung (cũ), xác định theo bản đồ quy hoạch đã được UBND huyện Hà Trung (cũ) duyệt ngày 13/6/2004, mục đích sử dụng sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại, có thời hạn sử dụng **đến ngày 20/9/2023**.

3. Việc sử dụng đất của hộ gia đình ông Đỗ Xuân Diện

- Khu đất hộ gia đình ông Đỗ Xuân Diện đang sử dụng có diện tích là 20.561m², thuộc thửa đất số 57, tờ số 12, bản đồ địa chính xã Hà Phong (cũ) đo đạc năm 2013 (nay là xã Hà Trung). Các hạng mục đã xây dựng, bao gồm: 02 ao cá kê đá xây xung quanh với tổng diện tích 9.500m²; 05 chuồng trại chăn nuôi, xây bằng gạch bi cao 3,5m, mái lợp fibroximăng, tôn với tổng diện tích xây dựng 402m²; **01 nhà ở 02 tầng**, diện tích 114m², xây dựng năm 2010, khung bê tông cốt thép, tường gạch, cửa khung nhôm kính; 01 nhà bếp, diện tích 29,2m², xây dựng năm 2005, móng đá, tường gạch bi cao 3,5m, mái lợp fibroximăng. Phần diện tích đất còn lại trồng cây ăn quả, làm đường đi nội bộ.

- Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2541/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của Chủ tịch UBND huyện Hà Trung (cũ) thì số tiền hộ ông Đỗ Xuân Diện còn

nợ UBND xã Hà Phong (cũ) là: 3.000.000 đồng.

- Về quy hoạch sử dụng đất²: Tại Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hà Trung, vị trí đất ông Đỗ Xuân Diện là **đất nông nghiệp khác** (NKH).

- Về quy hoạch đô thị²: Tại Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 28/5/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung đến năm 2035, vị trí đất ông Đỗ Xuân Diện là **đất công nghiệp**.

4. Nhận xét

- Hiện trạng sử dụng đất trang trại của hộ ông Đỗ Xuân Diện có xây dựng 02 công trình nhà cấp 4, bao gồm: 01 nhà ở 02 tầng, diện tích 114m², xây dựng năm 2010, khung bê tông cốt thép, tường gạch; 01 nhà bếp, diện tích 29,2m², xây dựng năm 2005, móng đá, tường gạch bi cao 3,5m, mái lợp fibroximăng.

- Hợp đồng thuê đất của ông Đỗ Xuân Diện số 03/HĐ-TĐ ngày 25/02/2004 hết hạn ngày 25/02/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Diện hết hạn ngày 20/9/2023, không có hồ sơ thể hiện trước khi hết hạn thuê đất ông Diện có đơn xin gia hạn; ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung (cũ) có Công văn số 337/UBND-TNMT trả lời về việc hộ gia đình ông Diện không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất. Báo cáo của UBND xã Hà Trung tại Công văn số 363/UBND-KT ngày 06/02/2026 và trình bày của ông Đỗ Xuân Diện tại buổi làm việc ngày 22/01/2026 với Thanh tra tỉnh, có nội dung: *“Gia đình ông có nhà ở do ông, bà để lại, nhưng gia đình không sử dụng vì nhà đã xuống cấp và gia đình ông vào khu trang trại để ở và trông coi từ năm 2004”*; *“có thửa đất ở số 332, tờ bản đồ số 14 - bản đồ địa chính xã Hà Phong năm 2014 tại tiểu khu Thượng Quý”*.

Như vậy, công trình nhà 02 tầng ông Đỗ Xuân Diện 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, lâu dài*** (từ năm 2004, năm 2010 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 Đỗ Xuân Diện. Việc sử dụng đất vào mục đích để ở của hộ gia đình ông Đỗ Xuân Diện là vi phạm Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2003 và Khoản 1, Điều 6, Luật Đất đai năm 2013³; Khoản 2, Điều 75, Nghị định số

²Báo cáo của UBND xã Hà Trung tại Công văn số 363/UBND-KT ngày 06/02/2026.

³Khoản 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*.

181/2004/NĐ-CP⁴ ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024⁵. Ngoài ra, thời điểm ông Đỗ Xuân Diện 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; vị trí đất của ông Đỗ Xuân Diện là **đất công nghiệp** theo quy hoạch điều chỉnh, mở rộng thị trấn Hà Trung (cũ) đến năm 2035.

Do đó, hộ ông Đỗ Xuân Diện không đủ điều kiện được gia hạn quyền sử dụng đất theo Điểm c, Khoản 4, Mục III, 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 khóa XVIII về phát triển kinh tế trang trại. Trong đó, quyền lợi của các hộ nhận đất phát triển kinh tế trang trại, cụ thể: *“Khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng, người sử dụng 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”*. UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Công văn số 337/UBND-TNMT ngày 07/02/2025 trả lời, với nội dung: Ông Đỗ Xuân Diện không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024. UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 trả lời, cụ thể: Ông Đỗ Xuân Diện 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 (trước đây) 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 2024⁶ 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 2012⁷.

IV. KẾT LUẬN

Ông Đỗ Xuân Diện 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

⁴Khoản 2, Điều 75, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ 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...*

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

⁶ Điều 81. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai 1. *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.

⁷ 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.

Công Văn số 337/UBND-TNMT ngày 07/02/2025; UBND xã Hà Trung ban hành Công Văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 trả lời đơn của ông Đỗ Xuân Diện, thôn Trang Các, xã Hà Trung, với nội dung: Ông Đỗ Xuân Diện không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024 là đúng quy định.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Đỗ Xuân Diện 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 Đỗ Xuân Diện 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 Đỗ Xuân Diện 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.

} (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường