

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 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Úc,
Địa chỉ: Số 04/11/32, phố Lê Môn, 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 1993, 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 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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;

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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 4042/TTTH-P8 ngày 11/12/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Úc ở số 04/11/32, phố Lê Môn, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Nguyễn Văn Úc khiếu nại Văn bản số 6016/CV-NNMT ngày 12/6/2025 của phòng Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) về việc trả hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất), ông Nguyễn Văn Úc không thống nhất với nội dung: “Diện tích đất ở của hộ ông Nguyễn Văn Úc được công nhận mà không phải nộp tiền sử dụng đất là 360m², phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất nếu có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định”. Ông Nguyễn Văn Úc đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở với diện tích 500m².

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

Khiếu nại của ông Nguyễn Văn Úc đã được Chủ tịch UBND phường Hạc Thành xem xét, giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 23/10/2025. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch

UBND phường Hạc Thành, ngày 06/11/2025, ông Nguyễn Văn Úc tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn Úc

Tại buổi làm việc với Đoàn xác minh của Thanh tra tỉnh ngày 26/11/2025, ông Nguyễn Văn Úc giữ nguyên ý kiến tại Đơn khiếu nại lần hai đã gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh ngày 06/11/2025. Ông Nguyễn Văn Úc cho rằng: Chủ tịch UBND phường Hạc Thành đã ban hành Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 không khách quan và thiếu căn cứ xác minh, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Ông Úc đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh xem xét giải quyết, hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên và chỉ đạo cơ quan chuyên môn kiểm tra, thực hiện thủ tục cấp Giấy CNQSD đất ở đối với toàn bộ diện tích 500m² đất hiện nay ông đang sử dụng, không thu tiền sử dụng đất.

2. Kết quả xác minh

2.1. Hồ sơ địa chính và bản đồ đo vẽ hiện trạng qua các thời kỳ

- Theo bản đồ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ của phường Đông Hải (cũ) được xác lập năm 1984, thể hiện: Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 04, diện tích 360 m², loại đất T; sổ mục kê ghi tên người quản lý sử dụng là ông Nguyễn Văn Báu (bố đẻ của ông Nguyễn Văn Úc).

Tại thời điểm xác lập bản đồ 299 (năm 1984), thửa đất này có các cạnh tiếp giáp với các thửa đất, cụ thể:

+ Phía Bắc: Tiếp giáp thửa đất thổ cư của hộ ông Niêm (thuộc thửa số 230, diện tích 360m²).

+ Phía Nam: Tiếp giáp thửa đất thổ cư của hộ ông Dù (thuộc thửa số 249, diện tích 240m²) và thửa đất ao của hộ ông Huế (thuộc thửa số 271, diện tích 127m²).

+ Phía Tây: Tiếp giáp thửa đất thổ cư của hộ ông Kiều (thuộc thửa số 247, diện tích 260m²).

+ Phía Đông: Tiếp giáp với 02 thửa đất đất màu (ĐM) (thuộc thửa số 280, diện tích 301m² của hộ ông Huệ và thửa đất số 279, diện tích 410m² của hộ bà Bôn).

- Theo bản đồ địa chính phường Đông Hải (cũ) lập năm 1994, thể hiện: Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 05, diện tích 500m², loại đất T; sổ mục kê ghi tên người sử dụng, quản lý là Nguyễn Văn Úc.

Tại thời điểm xác lập bản đồ 364 (năm 1994), thửa đất này có các cạnh tiếp giáp với các thửa đất, cụ thể:

+ Phía Bắc: Tiếp giáp ngõ đi của xóm.

+ Phía Nam: Tiếp giáp thửa đất thổ cư của hộ ông Chủ (thuộc thửa số 349, diện tích 170m²) và thửa đất ao hộ ông Kỳ (thuộc thửa số 271, diện tích 128m²).

+ Phía Tây: Tiếp giáp thửa đất thổ cư của hộ bà Toán (thuộc thửa số 347, diện tích 366m²).

+ Phía Đông: Tiếp giáp với thửa đất lúa màu (LM) của HTX (thuộc thửa số 240, diện tích 8.476m²).

- Trích đo thửa đất số 2230/ĐCL do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thanh Hóa (cũ) lập ngày 12/3/2025, thể hiện: Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 05, diện tích 500m², mục đích sử dụng đất ODT, tên người chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Úc.

Từ kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính và bản đồ đo vẽ hiện trạng qua các thời kỳ nêu trên, cho thấy:

+ Đối với phần diện tích đất 360m²: Có giấy tờ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024) của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Úc (thửa đất số 248, tờ bản đồ số 04, diện tích 360 m², loại đất T, bản đồ và sổ Mục kê 299): Thời điểm sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 18/12/1980.

+ Đối với phần diện tích đất 140m²: Không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024), hộ gia đình ông Nguyễn Văn Úc đang đề nghị cấp Giấy CNQSD đất ở, đây là phần diện tích đất tăng thêm trong giai đoạn từ sau năm 1984 đến trước năm 1994. Diện tích đất tăng thêm này có nguyên nhân là do kích thước thửa đất được mở rộng thêm về phía Đông (là đất nông nghiệp của HTX, nay là đất do UBND phường Hạc Thành quản lý).

2.2. Về hiện trạng thửa đất

Căn cứ vào Biên bản làm việc với công dân, Biên bản làm việc với UBND phường Hạc Thành ngày 26/11/2025 và kết quả kiểm tra hồ sơ thực địa tại thửa đất, cho thấy:

- Vị trí thửa đất:

+ Phía Đông giáp đất ruộng của HTX (nay do UBND phường quản lý).

+ Phía Bắc giáp đường ngõ xóm.

+ Phía Nam giáp đất ở của ông Trương Văn Chủ và ông Nguyễn Văn Kỷ.

+ Phía Tây giáp đất ở của bà Nguyễn Thị Toán.

- Thửa đất có nhà ở trên đất với diện tích là 49,36m², còn lại là đất sân, chuồng trại, ao và diện tích trồng cây. Thửa đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

- Không có ranh giới, mốc giới rõ ràng giữa phần diện tích 360m² và 140m² của thửa đất. Phần diện tích 140m² hiện tại là đất ao, vườn, tiếp giáp với đất nông nghiệp của HTX Đông Hải (cũ).

2.3. Về nguồn gốc, thời điểm, mục đích và quá trình sử dụng đất

Căn cứ kết quả xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của UBND phường Hạc Thành tại Biên bản kiểm tra hiện trạng việc quản lý, sử dụng đất của UBND phường Hạc Thành ngày 22/10/2025 đã xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng thửa đất hộ ông Nguyễn Văn Úc đang có đơn khiếu nại như sau:

- Thừa đất ông Nguyễn Văn Úc đang khiếu nại có nguồn gốc là đất của bố mẹ để ông Úc để lại. Thừa đất nói trên sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch khu dân cư. Trong đó:

+ **Phần diện tích đất 360m²**: Có nhà ở trên đất diện tích 49,36m², còn lại là đất sân, chuồng trại, ao và diện tích trồng cây; có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 (ghi nhận theo bản đồ địa chính của UBND phường Đông Hải cũ lập năm 1984 theo Chỉ thị 299/TTg), sử dụng ổn định, không tranh chấp.

+ **Phần diện tích còn lại 140m²** (500m² - 360m²): Hiện trạng sử dụng là đất ao, vườn; được xác lập sử dụng đất sau thời điểm ngày 18/12/1980 theo bản đồ địa chính phường Đông Hải cũ lập năm 1994.

IV. KẾT LUẬN

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên; căn cứ các quy định tại Khoản 6, Điều 135; Điểm n, Khoản 1, Điều 137 và Điểm c, Khoản 4, Điều 141, Luật Đất đai năm 2024; Điểm c, Khoản 1, Điều 24, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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 và Điều 5, Điều 6, Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa được xác định như sau:

Toàn bộ diện tích 500 m² đất của hộ ông Nguyễn Văn Úc đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất. Trong đó, từng loại đất được xác định, cụ thể:

+ Diện tích đất 360m²: Có giấy tờ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 137, Luật Đất đai năm 2024) của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Úc (thừa đất số 248, tờ bản đồ số 04, diện tích 360 m², loại đất T - bản đồ và sổ Mục kê 299): Thời điểm sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 18/12/1980. Do đó, đủ điều kiện công nhận là đất ở.

+ Phần diện tích đất còn lại (140m²): Không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 137, Luật Đất đai năm 2024): Đây là phần diện tích đất tăng thêm trong giai đoạn từ sau năm 1984 đến trước năm 1994. Diện tích đất tăng thêm này có nguyên nhân là do kích thước thửa đất được mở rộng thêm về phía Đông là đất nông nghiệp của HTX, nay là đất do UBND phường Hạc Thành quản lý. Do đó, đủ điều kiện công nhận là đất nông nghiệp và được cấp Giấy CNQSD đất vào Giấy CNQSD đất của thửa đất gốc (nêu trên) theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 24, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Nguyễn Văn Úc khiếu nại và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 500m² là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Nguyễn Văn Úc 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 phường Hạc Thành, ông Nguyễn Văn Úc 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.

} (đề b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Cao Văn Cường