

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 bà Lê Thị Hương,
thôn Sơn, 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 2313/BC-TTTH ngày 27/5/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Hương ở thôn Sơn, xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Gia đình bà Lê Thị Hương có thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11, diện tích 150m² tại thôn Sơn, xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa), nguồn gốc thôn giao không đúng thẩm quyền năm 1994. Năm 2025, bà Lê Thị Hương đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) đối với thửa đất nêu trên. Ngày 01/12/2025, UBND xã Triệu Lộc ban hành Công văn số 1068/UBND-KT trả lời bà Lê Thị Hương với nội dung: “Chưa đủ cơ sở đăng ký đất đai cho bà Lê Thị Hương”.

Bà Lê Thị Hương khiếu nại, đề nghị thu hồi, hủy bỏ Công văn số 1068/UBND-KT ngày 01/12/2025 và Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hương.

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

Nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Hương đã được Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc xem xét, giải quyết khiếu nại (lần đầu) tại Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 26/3/2026, với nội dung: “*Khiếu nại của bà Lê Thị Hương là không có cơ sở*”; không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc, bà Lê Thị Hương tiếp tục có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Trình bày của ông Lê Văn Hưng (người được bà Hương ủy quyền)

Năm 1994, gia đình bà Lê Thị Hương được thôn Sơn giao đất, theo Phiếu thu số 09 ngày 26/9/1994, nội dung: “*Nhận của ông Trịnh Văn Thanh, về khoán thầu đất khu Tháp Sơn, số tiền 4.500.000 đồng*”, tại thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11, diện tích 150 m², địa chỉ ở thôn Sơn, xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Triệu Lộc, tỉnh Thanh Hóa). Năm 2002, do điều kiện công việc gia đình bà chuyển lên thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành) để sinh sống. Ngày 19/8/2025, bà Hương nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất, ngày 13/9/2025 bà Hương nhận được Công văn số 441/UBND-KT của UBND xã Triệu Lộc trả lời và yêu cầu bà cần phải trích đo cập nhật quy hoạch và bổ sung tọa độ theo VN2000 các điểm mốc giới của thửa đất để có cơ sở xem xét.

Sau khi bổ sung hồ sơ, ngày 01/12/2025, UBND xã Triệu Lộc ban hành Công văn số 1068/UBND-KT trả lời bà Lê Thị Hương, với nội dung: “*Phần lớn diện tích đất thuộc hành lang đường và Tháp Chùa Báo Ân không phù hợp quy hoạch, phần còn lại diện tích 14,88 m² nên không đủ diện tích để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại*”.

2. Hồ sơ địa chính và giấy tờ có liên quan đến thửa đất

- Theo bản đồ địa chính 299 xã Tiến Lộc được phê duyệt năm 1985: Khu đất thuộc một phần thửa đất số 747, tờ bản đồ số 05, diện tích nguyên thửa 10.324 m²; sổ mục kê ghi chủ sử dụng là UBND xã, loại đất Núi Sơn.

- Theo hồ sơ dân cư ngày 20/3/1998 của UBND huyện Hậu Lộc: Khu đất thuộc thửa đất số 447, tờ bản đồ số 02, diện tích 150 m², mục đích sử dụng đất ở; sổ mục kê ghi chủ sử dụng ông Trịnh Văn Thanh (chồng bà Hương).

- Theo bản đồ địa chính xã Tiến Lộc đo vẽ, phê duyệt năm 2004: Khu đất thuộc thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11, diện tích 150 m², mục đích sử dụng đất ở; sổ mục kê ghi chủ sử dụng ông Trịnh Văn Thanh.

- Thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11 đến thời điểm xác minh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng thửa đất

- Kết quả xác minh tại UBND xã Triệu Lộc thể hiện: Thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11, diện tích 150 m² có nguồn gốc được thôn Sơn giao không đúng thẩm quyền năm 1994 cho hộ ông Trịnh Văn Thanh (chồng bà Hương). Gia đình bà Hương cung cấp Phiếu thu số 09 ngày 26/9/1994 thể hiện nội dung thu số tiền

4.500.000 đồng của ông Trịnh Văn Thanh về “khoán thầu đất khu Tháp Sơn”.

- Về hiện trạng, thửa đất do gia đình bà Lê Thị Hương quản lý, trên đất có nhà kho lợp mái fibroximăng; gia đình bà Hương không sinh sống thường xuyên tại địa phương từ năm 2002; không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới sử dụng đất tại thời điểm xác minh.

4. Về hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Theo tài liệu do UBND xã Triệu Lộc cung cấp, thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11, diện tích 150 m² có liên quan đến các quy hoạch, cụ thể như sau:

- Quy hoạch chung xây dựng xã Tiến Lộc, giai đoạn 2021- 2030 được UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 11/10/2022: Vị trí thửa đất có một phần thuộc quy hoạch đường giao thông.

- Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hậu Lộc được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 17/7/2023: Thửa đất có một phần thuộc quy hoạch đất Tháp chùa Báo Ân.

Đối chiếu các tài liệu quy hoạch, trong tổng diện tích 150m² của thửa đất, có 135,12m² thuộc phạm vi quy hoạch đường giao thông và quy hoạch đất Tháp chùa Báo Ân; diện tích còn lại không thuộc các quy hoạch nêu trên là 14,88 m².

5. Nhận xét

Tại thời điểm UBND xã Triệu Lộc xem xét hồ sơ và giải quyết khiếu nại lần đầu, thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11 không bảo đảm điều kiện phù hợp quy hoạch đối với toàn bộ diện tích 150 m². Do diện tích 135,12 m² nằm trong phạm vi quy hoạch đường giao thông và quy hoạch đất Tháp chùa Báo Ân nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 140, Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: *“Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 6, Điều 138 của Luật này.”*

Đối với phần diện tích còn lại 14,88 m² không thuộc quy hoạch nêu trên, nhưng không bảo đảm điều kiện về diện tích tối thiểu đối với đất ở tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, theo Khoản 2, Điều 4, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa, được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa, diện tích tối thiểu đối với đất ở tại nông thôn là 50 m², kích thước cạnh tối thiểu là 4 m. Do đó, phần diện tích 14,88 m² không đủ điều kiện hình thành thửa đất ở độc lập để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc UBND xã Triệu Lộc chưa xem xét cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11 cho bà Lê Thị Hương là có cơ sở.

IV. KẾT LUẬN

Thửa đất số 1588, tờ bản đồ số 11, diện tích 150 m², bà Lê Thị Hương đang khiếu nại có nguồn gốc được thôn Sơn giao không đúng thẩm quyền năm 1994 cho hộ ông Trịnh Văn Thanh (chồng bà Hương). Tuy nhiên, tại thời điểm xem xét hồ sơ, thửa đất không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do 135,12 m² diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông và đất Thập chùa Báo Ân không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 140, Luật Đất đai năm 2024; phần diện tích còn lại 14,88 m² không bảo đảm diện tích tối thiểu để hình thành thửa đất ở độc lập theo quy định tại Khoản 2, Điều 4, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa, được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 14/3/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc bà Lê Thị Hương khiếu nại, đề nghị thu hồi, hủy bỏ Công văn số 1068/UBND-KT ngày 01/12/2025 và Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hương 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. Bà Lê Thị Hương khiếu nại và đề nghị thu hồi, hủy bỏ Công văn số 1068/UBND-KT ngày 01/12/2025 và Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Triệu Lộc về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hương là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Lê Thị Hương 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 Triệu Lộc, bà Lê Thị Hương 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;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường