

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

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lưu Xuân Ghi,
số nhà 373, thôn 6, xã Kim Tân, tỉnh Thanh Hóa (lần hai)

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;

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 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 4043/BC-TTTH ngày 11 tháng 12 năm 2025 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Lưu Xuân Ghi, số nhà 373, thôn 6, xã Kim Tân, tỉnh Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Lưu Xuân Ghi khiếu nại Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Kim Tân về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Lưu Xuân Ghi và đề nghị thu hồi, hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 838/QĐ-UBND nêu trên, Công văn số 703/UBND-NNMT ngày 11/3/2025 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo quy định của pháp luật.

II. DIỄN BIẾN VỤ VIỆC VÀ KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU

- Tháng 01/2025, ông Lưu Xuân Ghi có đơn gửi UBND huyện Thạch Thành đề nghị được hướng dẫn cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông đã cấp năm 2005 theo hiện trạng sử dụng đất ổn định, không tranh

chấp, ranh giới sử dụng ổn định, rõ ràng. Sau khi nhận được đơn, UBND huyện Thạch Thành đã kiểm tra, xem xét nội dung đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ghi. Ngày 11/3/2025, UBND huyện Thạch Thành đã ban hành Công văn số 703/UBND-NNMT về việc trả lời đơn của ông Lưu Xuân Ghi, với nội dung: Việc ông Lưu Xuân Ghi đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông bao gồm cả phần diện tích đất đã hiến cho UBND thị trấn Kim Tân quy hoạch làm nương thoát nước từ năm 1994 là không có cơ sở thực hiện.

Không đồng ý với việc trả lời của UBND huyện Thạch Thành, ông Lưu Xuân Ghi khiếu nại Công văn số 703/UBND-NNMT. Thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, Chủ tịch UBND xã Kim Tân đã ban hành Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Lưu Xuân Ghi, với nội dung: Việc ông Lưu Xuân Ghi đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất là không có cơ sở.

- Sau khi nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND xã Kim Tân, ông Lưu Xuân Ghi không đồng ý và có đơn khiếu nại lần hai gửi Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa để được xem xét giải quyết.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Theo trình bày của bà Lưu Thị Xanh - con gái ông Lưu Xuân Ghi (người được ủy quyền khiếu nại)

- Ông Lưu Xuân Ghi không đồng ý với Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Kim Tân về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Lưu Xuân Ghi, liên quan đến việc đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông vì ông cho rằng toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng ông đang sử dụng đủ điều kiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Phần diện tích đất mà UBND xã Kim Tân cho rằng gia đình ông Ghi đã hiến đất để làm nương là không đúng vì trên thực tế gia đình ông Ghi đã được các tổ chức đoàn thể vận động hiến đất làm nương năm 1994 thì gia đình mới đồng ý về mặt chủ trương hiến đất khi Nhà nước làm nương. Tuy nhiên sau đó, nương không được triển khai và đến nay cũng chưa làm. Phần diện tích đất này gia đình ông Ghi vẫn quản lý, sử dụng từ khi nhà nước cấp từ trước đến nay. Ông Lưu Xuân Ghi đề nghị:

(1) Thu hồi, huỷ bỏ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 16/9/2025 của Chủ tịch UBND xã Kim Tân về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Lưu Xuân Ghi.

(2) Thu hồi, huỷ bỏ Công văn số 703/UBND-NNMT ngày 11/3/2025 của UBND huyện Thạch Thành (cũ).

(3) Chỉ đạo cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo đúng quy định của pháp luật.

2. Kết quả làm việc với UBND xã Kim Tân

a) Về nguồn gốc thửa đất của hộ ông Lưu Xuân Ghi có liên quan đến phần diện tích đất hộ ông Ghi thống nhất hiến cho UBND thị trấn Kim Tân (cũ) làm nương thoát nước năm 1994:

- Năm 1982, hộ ông Lưu Xuân Ghi được cấp 01 thửa đất để ở với diện tích 823m^2 ($17\text{m} \times 50\text{m}$) tại khu phố 6, thị trấn Kim Tân; năm 1994, UBND thị trấn Kim Tân dự kiến làm nương thoát nước từ Quốc lộ 45 qua đất nhà ông Ghi và ông Chuyên chảy ra nương tiêu nội đồng. UBND thị trấn Kim Tân đã thành lập Ban vận động hiến đất làm nương, gia đình ông Ghi đã đồng ý hiến $1,5\text{m}$ chiều rộng và 50m chiều dài theo thân đất (*việc trao đổi, vận động không lập văn bản*). Diện tích đất ông Ghi đồng ý hiến tặng chưa có hồ sơ, chưa có quyết định thu hồi đất của các cấp có thẩm quyền.

- Ngày 13/10/2011, ông Ghi đã có đơn đề nghị lãnh đạo, công chức địa chính thị trấn Kim Tân xác nhận: "phần đất đã trừ ra làm nương nhưng trong thời gian thị trấn chưa làm thì gia đình tạm thời được quản lý, sử dụng cho đến khi thị trấn làm nương gia đình tôi sẽ giao trả lại mặt bằng và đã được thị trấn thống nhất". Sau khi xem xét, các lãnh đạo, công chức địa chính xác nhận nội dung đề nghị của ông Lưu Xuân Ghi là đúng.

b) Hồ sơ quản lý đất đai có liên quan đến phần diện tích đất hộ ông Ghi thống nhất hiến cho UBND thị trấn Kim Tân làm nương thoát nước năm 1994:

- Theo Bản đồ đo vẽ năm 1986 theo Chỉ thị 299/TTg: Thửa đất của hộ ông Lưu Xuân Ghi được thể hiện tại thửa số 16, tờ bản đồ số 01, loại đất "T", diện tích 780m^2 ; trên bản đồ không thể hiện có nương tiêu thoát nước.

- Theo Bản đồ đo đạc đất thổ cư năm 1998: Thửa đất hộ ông Lưu Xuân Ghi được thể hiện tại thửa số 39, tờ bản đồ số 06, loại đất "T", diện tích 823m^2 ; trên bản đồ không thể hiện có nương tiêu thoát nước.

Ngày 16/12/2005, hộ ông Lưu Xuân Ghi được UBND huyện Thạch Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 781031, tại thửa số 39, tờ bản đồ số 06, bản đồ đo đạc đất thổ cư năm 1998 với diện tích 800m^2 (trong đó: $250,0\text{m}^2$ đất ở đô thị và $550,0\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ghi đã có sơ đồ thửa đất (phía Bắc giáp Quốc lộ 45 có chiều rộng thửa đất $15,8\text{m}$; phía Đông giáp nương tiêu có chiều dài 46m ; phía Nam giáp đất nhà ông Chuyên có chiều rộng 17m ; phía Tây giáp Chi cục thuế và đất nhà ông Tân, có tổng chiều dài $49,5\text{m}$ ($22\text{m} + 3,5\text{m} + 24\text{m}$) và trong phần V- Sơ đồ thửa đất đã thể hiện nương tiêu đi dọc đất ông Ghi với chiều rộng $1,5\text{m}$, chiều dài 46m .

- Theo Bản đồ địa chính đo đạc năm 2018 và sổ mục kê đất đai năm 2019: Thửa đất của ông Lưu Xuân Ghi được thể hiện tại các thửa số 95, 153 và 154, tờ bản đồ số 20, loại đất ODT + CLN, tổng diện tích $812,1\text{m}^2$ (thửa đất 95 = $110,4\text{m}^2$ và thửa đất 153 = $332,5\text{m}^2$ do bà Lưu Thị Xanh con gái ông Ghi sử dụng; thửa đất 154 = $369,2\text{m}^2$ do ông Lưu Xuân Ghi sử dụng); trên bản đồ không thể hiện có nương tiêu thoát nước.

c) Hiện trạng sử dụng phần diện tích đất hộ ông Ghi thống nhất hiến cho UBND thị trấn Kim Tân (cũ) làm mương thoát nước năm 1994:

- Theo số liệu đo đạc của Đoàn xác minh giải quyết khiếu nại lần đầu và Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Thạch Thành ngày 30/5/2025 xác định hiện trạng sử dụng đất dưới mặt đất phần đất đã hiến của hộ Ghi trong phạm vi mương thoát nước thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ghi năm 2005 với tổng diện tích 64m^2 , cụ thể: Một phần nhà kiên cố 2 tầng với diện tích $8,6\text{m}^2$, thời điểm xây dựng năm 1999; một phần nhà kho cấp 4 để chứa đồ với diện tích 7m^2 , thời điểm xây dựng năm 2011; phần diện tích ông Ghi sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp $17,3\text{m}^2$, thời điểm sử dụng vào mục đích nông nghiệp năm 2011 và lối đi lại $31,1\text{m}^2$ (phía trên không của phần diện tích này có các ô văng của hộ ông Châu xây dựng năm 2006 lấn ra và các ô văng nhà ở của hộ ông Ghi xây dựng năm 1999 lấn ra).

- Sau khi hộ ông Lưu Xuân Ghi hiến đất, UBND thị trấn Kim Tân (nay là xã Kim Tân) đã thực hiện đào một con mương đất trên phần diện tích đất hộ ông Ghi đã hiến đến giáp đất nhà ông Chuyên, tuy nhiên hộ ông Chuyên ở phía sau đã không đồng ý hiến đất nên việc làm mương tiêu thoát nước chảy ra mương tiêu nội đồng không tiếp tục thực hiện được. Hiện nay, UBND xã Kim Tân không có chủ trương quy hoạch để làm mương thoát nước tại vị trí đất hiến của hộ ông Ghi.

IV. KẾT LUẬN

- Diện tích đất hộ ông Lưu Xuân Ghi đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Ghi đang sử dụng và được thể hiện trên Bản đồ đo vẽ năm 1986 theo Chỉ thị 299/TTg; Bản đồ đo đạc đất thổ cư năm 1998 và Bản đồ địa chính đo đạc năm 2018, Bản đồ các thời kỳ không thể hiện có mương tiêu thoát nước qua hộ ông Ghi và các hộ giáp ranh liền kề.

- Năm 1994, hưởng ứng vận động của UBND thị trấn Kim Tân về việc hiến đất làm mương tiêu thoát nước từ Quốc lộ 45 ra mương tiêu nội đồng, hộ ông Lưu Xuân Ghi đã thống nhất hiến đất của gia đình để UBND thị trấn Kim Tân làm mương tiêu thoát nước; nhưng việc làm mương không thực hiện được do các hộ phía sau giáp đất ông Ghi không đồng ý hiến đất, phần diện tích đất của hộ ông Ghi thống nhất hiến từ năm 1994 đến nay hộ ông Ghi vẫn đang quản lý, sử dụng.

- Hiện nay, UBND xã Kim Tân không có chủ trương quy hoạch để làm mương thoát nước tại vị trí đất hiến của hộ ông Ghi năm 1994 do đường Quốc 45 đã thiết kế hệ thống cống rãnh thoát nước hai bên đường.

Đối chiếu với các quy định:

- Khoản 6, Điều 135, Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

“6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này hoặc Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà vị trí không chính xác thì rà soát, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất”;

- Khoản 2, Điều 24 và Khoản 2, Điều 40, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về xử lý việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp.

Như vậy: Diện tích đất ông Ghi đang khiếu nại chưa thực hiện trình tự tặng cho quyền sử dụng đất, hiện tại hộ ông Ghi vẫn đang quản lý, sử dụng; chủ trương làm mương thoát nước không thực hiện. Ông Lưu Xuân Ghi đề nghị UBND xã Kim Tân cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng, bao gồm cả phần diện tích đất hiến để làm mương nhưng UBND xã không sử dụng là có cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Lưu Xuân Ghi khiếu nại và đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo hiện trạng sử dụng, bao gồm cả phần diện tích đất hiến để làm nương nhưng UBND xã Kim Tân không sử dụng là có cơ sở.

Yêu cầu UBND xã Kim Tân hướng dẫn hộ ông Lưu Xuân Ghi lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Lưu Xuân Ghi theo hiện trạng sử dụng, bao gồm cả phần diện tích đất hiến để làm nương nhưng UBND xã Kim Tân không sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Lưu Xuân Ghi 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 Kim Tân, ông Lưu Xuân Ghi 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