

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

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Xuân Thành, thôn  
Vạn Lộc, phường Đông Sơn, 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 2013 và năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 về việc ban hành quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh;*

*Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1767/BC-TTTH ngày 29/7/2025 về việc kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Xuân Thành, thôn Vạn Lộc, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.*

### I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành khiếu nại việc UBND huyện Đông Sơn (nay là UBND phường Đông Sơn) khi cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông vào năm 2023 đã xác định diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995 là đất trồng cây lâu năm là không đúng quy định; hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đề nghị được

chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang đất ở mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

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

Khiếu nại của ông Nguyễn Xuân Thành đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết tại Quyết định số 6221/QĐ-UBND ngày 06/6/2025. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

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

### **1. Nội dung trình bày của ông Nguyễn Xuân Thành**

a) Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành trình bày và cho rằng: Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đã được UBND huyện Đông Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A1700928 ngày cấp 01/4/1995, với diện tích 422m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Đông Ninh (nay là phường Đông Sơn), đo vẽ năm 1990 mang tên bà Lê Thị Nghiên (vợ ông Nguyễn Xuân Thành) và theo hồ sơ, cơ sở dữ liệu địa chính thì hiện trạng hiện nay thuộc thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã Đông Ninh, đo vẽ năm 2012, với diện tích 620,6m<sup>2</sup> (có nguồn gốc sử dụng đất trước ngày 18/12/1980).

b) Năm 2022, hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đã hiến 26,1m<sup>2</sup> để mở rộng làm đường nông thôn mới của địa phương và đến năm 2023, hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trừ 26,1m<sup>2</sup> đất mà hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đã hiến đất làm đường. Tổng diện tích còn lại hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành sử dụng là 594,5m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, UBND huyện Đông Sơn khi cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/7/2023 chỉ công nhận diện tích 422 m<sup>2</sup> đất là đất ở; còn lại diện tích 172,5m<sup>2</sup> được xác định là đất trồng cây lâu năm là không đúng. Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành cho rằng diện tích 172,5m<sup>2</sup> hộ gia đình ông đang sử dụng có nguồn gốc trước ngày 18/12/1980 là đất cha ông để lại, có mốc giới rõ ràng, sử dụng ổn định không có tranh chấp, số liệu đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích trong sổ đăng ký ruộng đất có thể do cách đo sai số hoặc đo không chính xác của cán bộ địa chính trước đây, hộ gia đình ông không tự đo đạc nên không xác định và biết diện tích là bao nhiêu. Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đã được UBND xã Đông Ninh họp xét và đề nghị công nhận lại diện tích 172,5m<sup>2</sup> đất là đất ở tại Tờ trình số 18/TTr-UBND ngày 03/03/2024 mà không phải nộp tiền sử dụng đất được quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2024.

### **2. Kết quả xác minh**

#### **2.1. Về hồ sơ địa chính và bản đồ đo vẽ qua các thời kỳ**

a) Theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ: Xã Đông Ninh (nay là phường Đông Sơn) không được đo vẽ.

b) Theo Sổ đăng ký ruộng đất xã Đông Ninh được UBND huyện Đông Sơn phê duyệt ngày 28/9/1991: Khu đất ông Thành đang có đơn khiếu nại thuộc thửa

đất số 436, tờ bản đồ số 6, với diện tích 422m<sup>2</sup>, loại đất T, chủ sử dụng ghi tên Nguyễn Thị Nghiên (vợ ông Nguyễn Xuân Thành).

c) Theo hồ sơ địa chính năm 1990 xã Đông Ninh: Khu đất hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đang có đơn khiếu nại thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 6, với diện tích 422m<sup>2</sup>, loại đất T, chủ sử dụng ghi tên Nguyễn Thị Nghiên (vợ ông Nguyễn Xuân Thành).

d) Theo hồ sơ, bản đồ hiện trạng sử dụng đất xã Đông Ninh, đo vẽ năm 2012: Khu đất hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đang có đơn khiếu nại thuộc thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã Đông Ninh, với diện tích 620m<sup>2</sup> (ký hiệu ONT) (tăng 198m<sup>2</sup> so với hồ sơ địa chính năm 1990-1991).

## **2.2. Về giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất**

a) Thửa đất hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đang khiếu nại đã được UBND huyện Đông Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A1700928 ngày cấp 01/4/1995, có thông tin về thửa đất: tổng diện tích 1.882m<sup>2</sup> (1.460m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại các vị trí khác; 200m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất đang khiếu nại; 222m<sup>2</sup> đất vườn) thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Đông Ninh, đo vẽ năm 1990 mang tên vợ ông là bà Lê Thị Nghiên.

b) Năm 2022, gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đã hiến 26,1m<sup>2</sup> để mở rộng làm đường nông thôn mới của địa phương và năm 2023, hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành được UBND huyện Đông Sơn cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 823409, số thửa số 941, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã Đông Ninh, đo vẽ năm 2012, với diện tích 594,5m<sup>2</sup> (gồm: 422 m<sup>2</sup> đất ở; 172,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

## **3. Nhận xét, đánh giá**

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên, cho thấy:

a) Phần diện tích 172,5m<sup>2</sup> đang khiếu nại nằm trong diện tích 594,5m<sup>2</sup> mà hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đã được UBND huyện Đông Sơn cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DL 823409, năm cấp 2023, thuộc thửa đất số 941, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã Đông Ninh, đo vẽ năm 2012.

b) Đối với phần diện tích 172,5m<sup>2</sup> mà hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành đang khiếu nại, không có trong hồ sơ địa chính xã Đông Ninh, đo vẽ năm 1990, không có trong sổ đăng ký ruộng đất xã Đông Ninh được UBND huyện Đông Sơn duyệt ngày 28/9/1991 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 1995. Mặt khác, xã Đông Ninh không được đo vẽ bản đồ địa chính theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ. Đồng thời, diện tích này cũng không có một trong những loại giấy tờ minh chứng theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Do vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở; hạn mức công

nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh thì nội dung khiếu nại, đề nghị của hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành được chuyển mục đích sử dụng 172,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang đất ở mà không phải nộp tiền sử dụng đất là không phù hợp với quy định của pháp luật.

#### IV. KẾT LUẬN

Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành tiếp tục khiếu nại, đề nghị được chuyển mục đích sử dụng 172,5 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang đất ở mà không phải nộp tiền sử dụng đất 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.** Việc hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Thành khiếu nại, đề nghị được chuyển mục đích sử dụng 172,5 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang đất ở mà không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2024 là không có cơ sở để xem xét.

**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu hộ gia đình ông Nguyễn Xuân 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 tổ tụng hành chính.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND phường Đông Sơn, ông Nguyễn Xuân Thành<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 (đề b/cáo);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (đề 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;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thanh Hóa;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, NNMT, KTTC.

(MC05.08.025)

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Thi**

<sup>1</sup>Địa chỉ: thôn Vạn Lộc, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.