

Số: /UBND-TDNC
V/v trả lời ông Trần Đăng Thọ
và một số công dân ở khu dân
cư Bắc Lương Đình Cửa, tổ
dân phố 5 Phú Sơn, phường
Quang Trung, tỉnh Thanh Hóa.

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Ông Trần Đăng Thọ và một số công dân ở khu dân cư
Bắc Lương Đình Cửa, tổ dân phố 5 Phú Sơn,
phường Quang Trung, tỉnh Thanh Hóa.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được Báo cáo số 4302/BC-TTTH ngày 25/12/2025 của Thanh tra tỉnh về việc báo cáo kết quả tham mưu, xử lý đơn của ông Trần Đăng Thọ và một số công dân ở khu dân cư Bắc Lương Đình Cửa, tổ dân phố 5 Phú Sơn, phường Quang Trung. Trên cơ sở báo cáo của Thanh tra tỉnh, UBND tỉnh có ý kiến như sau:

I. TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ VIỆC VÀ QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT

Ông Trần Đăng Thọ cùng một số hộ dân nộp tiền mua quyền sử dụng các lô đất, tại dự án Khu dân cư Bắc đường Lương Đình Cửa, phường Phú Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường Quang Trung, tỉnh Thanh Hóa) do Tổng Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc - Công ty TNHH (nay là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc) làm chủ đầu tư; dự án được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 3095/QĐ-UBND ngày 17/8/2016 với diện tích 29.108,8m², trong đó có diện tích đất ở giao kinh doanh thương mại là 12.950,7m². Ngày 04/8/2017, UBND tỉnh có Quyết định số 2828/QĐ-UBND về việc quy định khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án bao gồm 85 lô trong tổng số 147 lô đất ở thương mại (trừ 62 lô nằm tại mặt tiền các trục đường: Nam Bỉm Sơn 1 có lộ giới 46m: Lô 1, từ lô 3 đến lô 24; phía Đông dự án có lộ giới 20,5m: Lô 25,26,66,67,107,108,153,154,155; Trần Quý Cáp có lộ giới 17,5m: từ lô 155 đến lô 177; phía Tây dự án có lộ giới 17,5m: Lô 178,130,85,84,49,48,2).

Ngày 25/9/2025, ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân có đơn gửi Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua tại các lô đất thuộc dự án Khu dân cư Bắc đường Lương Đình Cửa. Ngày 06/10/2025, Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số 17151/UBND-TDNC giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu, xem xét xử lý đơn của ông Trần Đăng Thọ và một số hộ dân ở khu dân cư Bắc Lương Đình Cửa, tổ dân phố 5 Phú Sơn, phường Quang Trung về đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư Bắc đường Lương Đình Cửa.

Ngày 10/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có công văn số 14626/SNNMT-VPĐKĐD về việc trả lời đơn đề nghị của ông Trần Đăng Thọ và một số hộ dân ở khu dân cư Bắc Lương Đình Cửa, tổ dân phố 5 Phú Sơn,

phường Quang Trung, nội dung: Lô đất của ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân đang kiến nghị tại dự án thuộc khu vực có chức năng là nhà liên kế không nằm trong khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở; nay các hộ đề nghị UBND tỉnh cho điều chỉnh Quyết định 2828/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 đối với các lô đất này từ “*khu vực chức năng là nhà liên kế*” thành “*khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở*”. Về nội dung này, các đơn vị gồm Sở Xây dựng tại 02 văn bản số 6323/SXDQLN ngày 23/8/2024, số 10042/SXD-QLN ngày 06/11/2025, Sở Tư pháp tại Văn bản số 2889/STP-XDKTVB ngày 05/11/2025 và UBND phường Quang Trung tại Biên bản ngày 28/10/2025: Có ý kiến việc các hộ dân *đề nghị điều chỉnh Quyết định số 2828/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 của UBND tỉnh là không có cơ sở xem xét*; đề nghị chủ đầu tư thực hiện việc xây dựng nhà ở liên kế theo đúng dự án được phê duyệt và Quyết định 2828/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 của UBND tỉnh.

Không đồng ý với công văn trả lời của Sở Nông nghiệp và Môi trường, ngày 23/11/2025, ông Trần Đăng Thọ tiếp tục có đơn gửi Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và các hộ dân khác (kèm theo danh sách 23 hộ công dân) tại các lô đất khu dân cư Bắc Lương Đình Cửa, tổ dân phố 5 Phú Sơn, phường Quang Trung.

II. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI VÀ XÁC MINH HỒ SƠ CÓ LIÊN QUAN

1. Đối thoại, kiến nghị của công dân

Ông Trần Đăng Thọ và một số hộ dân mua đất của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc với hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư. Lô đất số 09 thuộc MBQH số 01/QHXD có diện tích 80m², có đơn kiến nghị được ông Thọ mua lại của ông Lại Thế Thắng, thôn 4, Quang Trung, thị xã Bim Sơn (thời điểm mua năm 2021 là đất nền), hiện ông Thọ đã xây nhà để ở, đến nay chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

Tại buổi làm việc, ông Trần Đăng Thọ thống nhất kiến nghị, nội dung sau:

- Đề nghị UBND tỉnh xem xét nội dung Quyết định số 2828/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 đối với lô đất của ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân đang kiến nghị thuộc “*khu vực chức năng là nhà liên kế*” thành “*khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở*”.

- Đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp bán điện sinh hoạt tại các lô đất khu dân cư Bắc Lương Đình Cửa, tổ dân phố 5 Phú Sơn, phường Quang Trung (*có danh sách 23 hộ công dân kèm theo đơn kiến nghị của ông đã gửi Chủ tịch UBND tỉnh ngày 23/11/2025*).

- Tiếp tục kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo Công an tỉnh Thanh Hóa điều tra, xác minh làm rõ sai phạm của các cá nhân và đơn vị có liên quan.

2. Hồ sơ, tài liệu do công dân cung cấp ngày 18/12/2025

Ông Trần Đăng Thọ cung cấp 02 bộ hồ sơ, tài liệu, cụ thể như sau:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09-LĐC/ĐB-BDS ngày 09/03/2021 giữa ông Trần Đăng Thọ và Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Thương mại và xây dựng Đông Bắc¹, kèm theo các Phiếu thu tiền số 395 ngày 15/11/2014; số 398 ngày 15/12/2014; số 742 ngày 15/5/2015; số 399 ngày 14/3/2016; số 1750 ngày 20/4/2018; số 390 ngày 09/3/2021 của Chủ đầu tư.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô số 11, 12 MBQH 01/QH-XD Khu dân cư Bắc đường Lương Đình Của, phường Phú Sơn, thị xã Bỉm Sơn (nay là phường Quang Trung) giữa bà Nguyễn Thị Thoa và Chủ đầu tư dự án (Công ty Cổ phần Tổng Công ty Thương mại và xây dựng Đông Bắc); Biên bản bàn giao đất ở số 11/BGD-ĐB, 12/BGD-ĐB ngày 12/5/2018 của Chủ đầu tư dự án (Công ty Cổ phần Tổng Công ty Thương mại và xây dựng Đông Bắc) cho bà Nguyễn Thị Thoa.

III. NHẬN XÉT

Trên cơ sở ý kiến của Bộ Xây dựng tại Công văn số 1499/BXD-PTĐT ngày 03/7/2017, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2828/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với Dự án² là đảm bảo quy định tại khoản 7³, Điều 4, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Việc ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân đề nghị xem xét nội dung Quyết định 2828/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 đối với lô đất đang kiến nghị thuộc “*khu vực chức năng là nhà liên kế*” **thành** “*khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở*” **là không có cơ sở xem xét.**

Các lô đất ông Trần Đăng Thọ và 22 hộ dân đang kiến nghị tại dự án Khu dân cư Bắc Lương Đình Của, phường Phú Sơn, thị xã Bỉm Sơn (nay là phường Quang Trung) thuộc khu vực có chức năng là nhà liên kế⁴, không nằm trong khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Quyết định số 2828/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 của UBND tỉnh. Do đó, đối với các lô đất thương mại thuộc trường hợp phải xây dựng nhà để bán nhưng chưa xây dựng nhà ở theo quy định thì không được phép chuyển nhượng, **chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.** Nội dung kiến nghị của ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân đã được các cấp, ngành và đơn vị giải quyết và trả lời theo thẩm quyền⁵.

¹ Ông Lại Thế Thắng, Thôn 4 Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn là người trực tiếp mua lô đất số 09 từ năm 2014 sau đó sang tên chuyển nhượng cho ông Trần Đăng Thọ năm 2021.

² Bao gồm 85 lô trong tổng số 147 lô đất ở thương mại (trừ 62 lô nằm tại mặt tiền các trục đường: Nam Bỉm Sơn 1 có lộ giới 46m: lô 1, từ lô 3 đến lô 24; phía Đông dự án có lộ giới 20,5m: lô 25, 26, 66, 67, 107, 108, 153, 154, 155; Trần Quý Cáp có lộ giới 17,5m: từ lô 155 đến lô 177; phía Tây dự án có lộ giới 17,5m: lô 178, 130, 85, 84, 49, 48, 2).

³ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

⁴ Thuộc 62 lô nằm tại mặt tiền các trục đường có lộ giới trên 17,5m là đường cấp khu vực, có tác động trực tiếp đến cảnh quan kiến trúc chính của khu vực.

⁵ Sở Xây dựng tại các Công văn số 6323/SXDQLN ngày 23/8/2024, số 10042/SXD-QLN ngày 06/11/2025; Sở Tư pháp tại Công văn số 2889/STP-XDKTVB ngày 05/11/2025; UBND thị xã Bỉm Sơn tại Công văn số 1806/UBND-QLĐT ngày 04/6/2024; Công ty CP Thương mại và Xây dựng Đông Bắc có Văn bản số 76/TB-CD ngày 26/4/2024.

Ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Tổng Công ty thương mại và xây dựng Đông Bắc - Công ty TNHH với hình thức Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án và đảm bảo thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất tại dự án. Do đó, quyền sử dụng đất của các lô đất trong Dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư chưa phải của các hộ mà quyền sử dụng đất vẫn thuộc Chủ đầu tư.

Tại Điều 8 của Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa ông Trần Đăng Thọ và Công ty TNHH Tổng Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc có ghi, cụ thể: *“Hai bên thống nhất và cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản đã ghi trong hợp đồng này. Trường hợp có tranh chấp, hai bên bàn bạc giải quyết bằng thương lượng và thông qua văn bản được ký bởi hai bên. Trong trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng thì mỗi bên có quyền chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết theo Luật định”*.

Đối chiếu với quy định tại Khoản 1, Điều 14, Luật Dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền dân sự thông qua cơ quan có thẩm quyền: *“...Trường hợp quyền dân sự bị xâm phạm hoặc có tranh chấp thì việc bảo vệ quyền được thực hiện theo pháp luật tố tụng tại Tòa án hoặc trọng tài...”*.

Như vậy, nội dung kiến nghị của ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân gửi Chủ tịch UBND tỉnh về việc đề nghị xem xét nội dung Quyết định 2828/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa, đã được các đơn vị liên quan trả lời theo quy định và không có cơ sở xem xét.

Đối với nội dung đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chất là liên quan đến tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân với Tổng Công ty thương mại và xây dựng Đông Bắc - Công ty TNHH, đây là việc tranh chấp hợp đồng dân sự đã ký. Đề nghị ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân làm việc với Chủ đầu tư để thương lượng và giải quyết đảm bảo quyền lợi hoặc khởi kiện đến Trọng tài hoặc Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Trên đây là kết quả kiểm tra, rà soát đơn của ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân; đề nghị ông Trần Đăng Thọ và các hộ dân thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Đảng ủy, UBND phường Quang Trung;
- Lưu: VT, TDNC.

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Hoàng Văn Thi