

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 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Văn Xuyên,
Thôn Trang Các, xã Hà Trung, 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 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 102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 627/BC-TTTH ngày 10/02/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Ngô Văn Xuyên ở thôn Trang Các, xã Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Ngô Văn Xuyên khiếu nại việc UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Công văn số 334/UBND-TNMT ngày 07/02/2025, có nội dung: “Hộ gia đình ông Ngô Văn Xuyên không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024”; UBND xã Hà Trung ban hành Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025, có nội dung: “Ông Ngô Văn Xuyên không đủ điều kiện được gia hạn thời gian sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại”. Ông Ngô Văn Xuyên cho rằng, UBND huyện Hà Trung trước đây và UBND xã Hà Trung trả lời ông là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND HUYỆN HÀ TRUNG (CŨ) VÀ CỦA UBND XÃ HÀ TRUNG

- Ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung có Công văn số 334/UBND-TNMT trả lời đơn của ông Ngô Văn Xuyên, có nội dung: *Vi phạm theo Khoản 2, Điều 3 Hợp đồng giao đất: Trong thời gian thực hiện Hợp đồng bên B phải sử dụng đúng mục đích sử dụng đã ghi trong Điều 1 hợp đồng ...* Như vậy, hộ

không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo Điều 172, Luật Đất đai năm 2024. Không đồng ý với nội dung trả lời này, ông Ngô Văn Xuyên khiếu nại đến UBND huyện Hà Trung.

- Ngày 12/6/2025, Chủ tịch UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Quyết định số 2543/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Ngô Văn Xuyên, với nội dung:

+ *Khiếu nại đúng ở nội dung: Hiện trạng hộ ông Ngô Văn Xuyên đã đào ao nuôi cá, xây dựng chuồng trại chăn nuôi là đúng theo khoản 2, điều 3, Hợp đồng thuê đất sản xuất kinh tế trang trại của hộ.*

+ *Khiếu nại không đúng ở nội dung: Việc ông Ngô Văn Xuyên xây dựng các công trình nhà ở và công trình phụ có kết cấu bền chắc gồm (nền, móng, khung tường, trên đất sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại để ở) là không đúng quy định.*

- Ngày 25/11/2025, UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT trả lời đơn đề nghị của hộ ông Ngô Văn Xuyên và 06 hộ có đất trang trại tại Thôn Trang Các, xã Hà Trung với nội dung: *Các hộ không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất.* Không đồng ý với Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 của UBND xã Hà Trung, ông Ngô Văn Xuyên khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Ông Ngô Văn Xuyên¹ trình bày, báo cáo

- Ngày 03/3/2004, ông Ngô Văn Xuyên ký Hợp đồng số 06/HĐ-TĐ với UBND xã Hà Phong thuê đất sản xuất kinh tế trang trại tổng diện tích thuê 17.153m². Đến ngày 11/11/2004, UBND huyện Hà Trung cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0093HP-QSDĐ/1100/QĐ-CT, tại lô số 20 bản đồ quy hoạch đã được UBND huyện Hà Trung duyệt ngày 13/6/2004, diện tích 17.153m², mục đích sử dụng sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại, thời hạn sử dụng đến **ngày 20/9/2023**.

- Sau khi được bàn giao đất ông Ngô Văn Xuyên đã đào ao, làm chuồng trại, nhà kho chứa, san nền và dựng một căn nhà tạm cấp 4 lợp ngói fibroxi măng, cột kèo bằng tre luồng để sinh hoạt trông coi tạm bợ. Năm 2007 hộ ông xây dựng 01 nhà ở, diện tích 97,75m² móng bê tông cốt thép, tường xây gạch bi, mái lợp tôn, nền lát gạch men; 01 nhà bán mái tôn không có tường, diện tích 30m². Năm 2020 hộ ông xây dựng 01 nhà ở, diện tích 55m², móng đá, tường xây gạch bi, mái lợp tôn.

- Ông Ngô Văn Xuyên xin được khắc phục các vi phạm (nếu có) trong thời hạn cho phép để gia đình tiếp tục xin được gia hạn sử dụng đất vào mục đích

¹Tại đơn khiếu nại lần 2 đề ngày 25/12/2025; tại buổi làm việc với Thanh tra tỉnh ngày 22/01/2026 và tại buổi đối thoại ngày 06/02/2026.

trang trại để ổn định cuộc sống với lý do: *Hiện tại gia đình ông chỉ còn một khu đất ở trên địa bàn xã Hà Trung, trên đất có 1 căn nhà mái ngói đã xuống cấp không thể sử dụng để ở, đã thế chấp ngân hàng để lấy tiền đầu tư trang trại, gia đình ông (gồm 2 vợ chồng và 1 con trai, 2 con gái) đã vào khu trang trại để ở và trông coi từ năm 2007, không có chỗ ở nào khác.*

- Sau khi có đơn gửi cấp có thẩm quyền xin gia hạn sử dụng đất, ngày 07/02/2025, UBND huyện Hà Trung (trước đây) có Công văn 334/UBND-TNMT trả lời hộ gia đình ông Xuyên không đủ điều kiện gia hạn. Sau đó, UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 trả lời không gia hạn thời gian thuê đất. Ông Ngô Văn Xuyên cho rằng nội dung trả lời không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, nên ông tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

2. Hồ sơ liên quan đến việc sử dụng đất thuê sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại

- Hợp đồng số 06/HĐ-TĐ ngày 03/3/2004, trong hợp đồng đất hiện trạng tại thời điểm thuê là đất 02 lúa, mục đích thuê đất là sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại, thời hạn thuê đất là 19 năm, kết thúc hợp đồng **ngày 03/3/2023**. Hợp đồng được ký trên cơ sở Nghị quyết số 05/NQ-HU ngày 29/7/2003 của Huyện ủy Hà Trung về phát triển kinh tế trang trại đến năm 2005 và năm 2010; hướng dẫn số 595/HD-UB ngày 19/9/2003 của UBND huyện Hà Trung về thực hiện Nghị quyết số 05 của huyện ủy Hà Trung. Thời gian cho thuê đất đối với trang trại sử dụng đất nông nghiệp của Nghị quyết và Hướng dẫn là từ 15 đến dưới 20 năm.

- Ngày 20/9/2004, UBND huyện Hà Trung thu hồi đất và giao đất, thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại tại Quyết định số 707/QĐ-UBND. Ngày 11/11/2004, ông Ngô Văn Xuyên được UBND huyện Hà Trung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy số 0093HP-QSDĐ/1100/QĐ-CT, tổng diện tích 17.153m², tờ bản đồ số 03, lô 20, mặt bằng quy hoạch phát triển kinh tế trang trại xã Hà Phong (cũ) có thời hạn sử dụng **đến ngày 20/9/2023**.

3. Việc sử dụng đất của hộ gia đình ông Ngô Văn Xuyên

Khu đất hộ gia đình ông Ngô Văn Xuyên đang sử dụng có diện tích là 17.153m² thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 12, bản đồ địa chính xã Hà Phong (cũ) đo đạc năm 2013, chủ sử dụng ghi Ngô Văn Xuyên. Các hạng mục đã xây dựng gồm: 01 nhà ở, diện tích 97,75m², xây dựng năm 2007, kết cấu nhà: Móng bê tông cốt thép, tường xây gạch bi, mái lợp tôn, nền lát gạch men; 01 nhà mái tôn không có tường, diện tích 30m² xây dựng năm 2007; 01 nhà ở diện tích 55m² xây dựng năm 2020, móng đá, tường xây gạch bi, mái lợp tôn. Các chuồng trại chăn nuôi, kết cấu xây gạch bi, mái lợp fibro xi măng: 01 chuồng diện tích 156m²; 01 chuồng lợn diện tích 233.75m²; 01 chuồng gà diện tích 64m²; 02 ao cá, xây bờ kè móng đá, tường gạch bi có diện tích mỗi ao là 3.500m²; 02 ao cá không có bờ kè xung quanh với diện tích là 1.000m² và 5.000m².

- Hàng năm gia đình ông Ngô Văn Xuyên² chấp hành nộp tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký với UBND xã Hà Phong (cũ); hộ có thửa đất ở số 636, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã Hà Phong năm 2014 tại tiểu khu Trang Các.

- Về quy hoạch sử dụng đất²: Tại Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hà Trung, vị trí đất ông Ngô Văn Xuyên là **đất nông nghiệp khác** (NKH).

- Về quy hoạch đô thị²: Tại Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 28/5/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung đến năm 2035, vị trí đất ông Ngô Văn Xuyên là **đất nông nghiệp công nghệ cao** (NN-CN).

4. Nhận xét

- Hiện trạng sử dụng đất trang trại của hộ ông Ngô Văn Xuyên có xây dựng 02 nhà để ở vào thời điểm năm 2007 và năm 2020: 01 nhà có kết cấu móng bê tông cốt thép, tường xây gạch bi, mái lợp tôn, nền lát gạch men, diện tích xây dựng 97,75m²; 01 nhà có kết cấu móng đá, tường xây gạch bi, mái lợp tôn diện tích xây dựng 55m².

- Hợp đồng thuê đất của ông Ngô Văn Xuyên số 06/HĐ-TĐ ngày 03/03/2004 hết hạn ngày 03/3/2023, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Văn Xuyên hết hạn ngày 20/9/2023, UBND huyện Hà Trung có Công văn số 334/UBND-TNMT ngày 07/02/2025 trả lời việc xin gia hạn. Báo cáo của UBND xã Hà Trung tại Công văn số 363/UBND-KT ngày 06/02/2026 và trình bày của ông Ngô Văn Xuyên¹ tại buổi làm việc ngày 22/01/2026 với Thanh tra tỉnh, có nội dung: “Ông có nhà ở nhưng gia đình không sử dụng vì nhà đã xuống cấp và gia đình ông ...vào khu trang trại để ở và trông coi từ năm 2007”; có thửa đất ở số 636, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã Hà Phong (cũ) năm 2014 tại tiểu khu Trang Các.

Như vậy, 02 công trình nhà cấp 4 ông Ngô Văn Xuyên xây dựng và đang sử dụng trên đất thuê để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại ngoài mục đích sử dụng để sản xuất, trông coi, chứa nông sản ***còn được sử dụng vào mục đích để ở và sinh hoạt ổn định, lâu dài*** (từ năm 2007, năm 2020 đến nay). Việc sử dụng đất vào mục đích để ở nêu trên ***là trái với quy định*** không đúng mục đích sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại được ghi trong Hợp đồng thuê đất sản xuất kinh tế trang trại và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình. Việc làm này của hộ gia đình ông Ngô Văn Xuyên là vi phạm Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2003²; Khoản 2, Điều 75, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP³ ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Khoản 1,

² Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai năm 2003 và Khoản 1, Điều 6, Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc sử dụng đất: *Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.*

³ Khoản 2, Điều 75, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về đất sử dụng cho kinh tế trang trại: *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại*

Điều 6, Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024⁴.

Do đó, hộ ông Ngô Văn Xuyên không đủ điều kiện được gia hạn quyền sử dụng đất theo Điểm c, Khoản 4, Mục III Hướng dẫn số 595/HD-UB ngày 09/9/2003 của UBND huyện Hà Trung về thực hiện Nghị quyết số 05 của Huyện ủy Hà Trung khóa XVIII về phát triển kinh tế trang trại. Trong đó, quyền lợi của các hộ nhận đất phát triển kinh tế trang trại: *“Khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng, người sử dụng đất không vi phạm hợp đồng thuê đất, không vi phạm các chính sách, các quy định hiện hành của nhà nước, có nhu cầu tiếp tục thuê đất thì được ký tiếp hợp đồng thuê đất với nhà nước nếu đất đó vẫn được xác định để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp”*. Việc UBND huyện Hà Trung ban hành Công văn số 334/UBND-TNMT ngày 07/02/2025 trả lời ông Ngô Văn Xuyên với nội dung: Không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024 và UBND xã Hà Trung có Công văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 với nội dung: Không đủ điều kiện được gia hạn thời gian sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại là đúng quy định.

- Tuy nhiên, quá trình quản lý đất đai và xem xét đề nghị gia hạn UBND huyện Hà Trung (cũ) chưa thực hiện quy trình, thủ tục xử lý, xử phạt hành chính theo quy định; điều này dẫn đến việc không thực hiện theo trình tự tiếp theo xử lý vi phạm theo quy định tại Khoản 1, Điều 81, Luật Đất đai năm 2024⁵ khi phát hiện có vi phạm pháp luật về đất đai. Vì vậy, chưa bảo đảm nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3, Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012⁶.

IV. KẾT LUẬN

Ông Ngô Văn Xuyên tự ý xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình phục vụ đời sống trên đất trang trại (đất nông nghiệp) là sử dụng đất sai mục đích, do đang vi phạm pháp luật đất đai nên UBND huyện Hà Trung (cũ) ban hành Công Văn số 334/UBND-TNMT ngày 07/02/2025, UBND xã Hà Trung ban hành Công Văn số 1534/UBND-KT ngày 25/11/2025 trả lời đơn của ông Ngô Văn Xuyên, tiểu khu Trang Các, thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung (cũ) với nội dung: Ông Ngô Văn Xuyên không đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp theo quy định tại Điều 172, Luật Đất đai năm 2024 là đúng quy định.

phải sử dụng đất đúng mục đích,...

⁴ Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc sử dụng đất: *Đúng mục đích sử dụng đất*.

⁵ Điều 81. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai 1. *Sử dụng đất không đúng mục đích* đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

⁶ Điều 3. Nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính: *“Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, ngăn chặn kịp thời và phải bị xử lý nghiêm minh, mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật”*.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Ngô Văn Xuyên khiếu nại được gia hạn thuê đất để sản xuất nông nghiệp theo mô hình kinh tế trang trại là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Ngô Văn Xuyên 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 Hà Trung, ông Ngô Văn Xuyên 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.

} (để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường