

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Xuân Hoàn,
thôn Trường Thành, xã Kim Tân, 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 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai 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 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 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/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, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 2974/BC-TTTH ngày 25/6/2026 về kết quả xác minh khiếu nại của ông của ông Phạm Xuân Hoàn ở thôn Trường Thành, xã Kim Tân, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Phạm Xuân Hoàn khiếu nại Thông báo số 191/TB-UBND ngày 23/10/2025 của Chủ tịch UBND xã Kim Tân về việc xác nhận kết quả đăng ký đất đai; ông Phạm Xuân Hoàn đề nghị được UBND xã Kim Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 24, Bản đồ đo đạc đất nông nghiệp năm 2018, diện tích 80.549m².

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND XÃ KIM TÂN

Khiếu nại của ông Phạm Xuân Hoàn đã được Chủ tịch UBND xã Kim Tân giải quyết (lần đầu) tại Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 21/4/2026, với nội dung: Khiếu nại là không có cơ sở. Không đồng ý với kết quả giải quyết

kiếu nại của Chủ tịch UBND xã Kim Tân, ông Phạm Xuân Hoàn tiếp tục có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Ông Phạm Xuân Hoàn báo cáo trình bày

1.1 Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ gia đình

Năm 1998 gia đình ông Phạm Xuân Hoàn chuyển từ nông trường 26/3 Thạch Quảng về ở tại thôn Trường Thành; do thấy khu đất tại xứ đồng Lan Khát để hoang hoá nên đã khai hoang đất. Thời điểm canh tác trên đất, UBND xã Thành Hưng yêu cầu nộp 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền sử dụng đất để ký Hợp đồng thuê với UBND xã. Tuy nhiên, gia đình ông Hoàn đã làm thất lạc Hợp đồng thuê và Phiếu thu tiền; cũng không có các hồ sơ, giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu trên.

1.2 Việc ký Hợp đồng và thực hiện Hợp đồng thuê sản xuất

UBND xã Thành Hưng (cũ) ký Hợp đồng thuê sản xuất ngày 10/01/1998, với số tiền là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), thời hạn Hợp đồng 25 năm; giai đoạn 2003 - 2024, hàng năm gia đình hộ ông Hoàn vẫn nộp sản phẩm cho UBND xã Thành Hưng với định mức 2.400 kg thóc/01 năm cho toàn bộ diện tích. Đến năm 2024, khi hết thời hạn Hợp đồng, UBND xã vẫn để gia đình tiếp tục sử dụng, canh tác trên đất. Qua tìm hiểu pháp luật về đất đai thì việc UBND xã Thành Hưng ký Hợp đồng thuê trên đất do gia đình ông Hoàn khai hoang năm 1998 và sử dụng đất ổn định là không đúng quy định với chính sách khuyến khích người dân khai hoang phục hoá. Việc UBND xã thu 5.000.000 đồng và thuê hàng năm là không đúng quy định; năm 2025, gia đình ông Hoàn chưa nộp tiền thuê. Hiện tại, trên đất có nhà để ở, chuồng trại, kho, sân phơi, ao hồ, đang trồng lúa và cây ăn quả; gia đình không có nhà ở, đất ở nào khác trên địa bàn xã Kim Tân.

2. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ đối với khu đất khiếu nại

- Theo bản đồ 299 xã Thành Hưng năm 1986: thuộc một phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7, diện tích đo bao nguyên thửa là 223.012m²; Loại đất: Cỏ; Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng ruộng đất là HTX (Hợp tác xã).

- Theo bản đồ địa chính xã Thành Hưng năm 2007: thuộc tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 78.077m²; Loại đất: LUC (đất nông nghiệp khác); diện tích khiếu nại thuộc các thửa đất sau:

+ Thửa đất số 1044, diện tích 1.295m², Sổ mục kê ghi tên người sử dụng, quản lý là hộ ông Nguyễn Văn Hùng.

+ Các thửa đất: số 1049, diện tích 14.552m²; số 1050, diện tích 6.520m²; số 1051, diện tích 26.676m²; số 210, diện tích 29.034m²; Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng, quản lý là UBND xã.

- Bản đồ địa chính xã Thành Hưng năm 2018: thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 24, diện tích nguyên thửa 80.549 m²; Loại đất nông nghiệp khác (NKH); sổ mục kê ghi tên người sử dụng là ông Phạm Xuân Hoàn.

3. Hợp đồng và thực hiện Hợp đồng thầu sản xuất

- Hợp đồng thầu sản xuất nông nghiệp (khai hoang Lạn Khát) ngày 10/01/1998 giữa UBND xã Thành Hưng và hộ ông Hoàn, có nội dung thể hiện: hộ ông Hoàn đã nộp 5.000.000 đồng vào Ngân sách xã và được khai hoang, cải tạo trong thời gian 5 năm (1998-2002), đến năm thứ 6 (năm 2003) phải nộp sản phẩm; Thời hạn hợp đồng là 20 năm tính từ năm thu sản phẩm 2003 đến hết năm 2023; nếu do nhu cầu của tập thể hoặc Nhà nước phải thu hồi đất để phục vụ cho công trình phúc lợi xã hội thì bên nhận thầu được trả lại một phần lệ phí nộp ban đầu theo tỷ lệ bình quân cho những năm thầu còn lại... nếu chủ thầu không chấp hành đúng quy định trong hợp đồng thì tập thể thu lại giao cho người khác.

- Hồ sơ phương án thu thầu đất Ngân sách xã hàng năm của UBND xã Thành Hưng, thể hiện: hộ ông Hoàn nộp sản phẩm đối với diện tích 81.000m² đất thầu theo Hợp đồng thầu sản xuất nông nghiệp ngày 10/01/1998.

Các Phiếu thu của UBND xã Thành Hưng thu tiền thầu đất công ích (theo vụ), thể hiện: hộ ông Phạm Xuân Hoàn nộp tiền thầu đất công ích theo diện tích đã ký trong Hợp đồng ngày 10/01/1998.

Đến năm 2023, hết thời hạn Hợp đồng thầu sản xuất nông nghiệp, UBND xã Thành Hưng không ký Hợp đồng mới với hộ ông Hoàn nhưng vẫn đưa vào Phương án thu thầu đất Ngân sách xã; hộ ông Hoàn vẫn chấp hành nộp tiền thầu đất công ích đến hết năm 2024, sau đó tiếp tục sử dụng đất đến nay.

4. Xác minh, làm việc với UBND xã Kim Tân và đối tượng có liên quan

4.1. UBND xã Kim Tân báo cáo

- Khu đất ông Hoàn đang khiếu nại là đất ký hợp đồng nhận thầu của xã, đây là đất sản xuất nông nghiệp thuộc UBND xã quản lý, không phải đất do ông Hoàn khai hoang.

- Tại thửa đất số 1044, diện tích 1.295m²; thuộc tờ bản đồ số 05, Bản đồ địa chính xã Thành Hưng năm 2007, Sổ mục kê ghi tên người sử dụng, quản lý là hộ ông Nguyễn Văn Hùng (nhưng thực tế không có ai tên là Nguyễn Văn Hùng sử dụng thửa đất đó, chỉ có ông Trịnh Xuân Hùng cùng ông Hoàn sản xuất nông nghiệp trên thửa đất này).

- Năm 2018, Đoàn đo đạc của Sở Tài nguyên - Môi trường thực hiện đo vẽ địa chính đất trên địa bàn, cán bộ địa chính xã Thành Hưng và Trưởng thôn dẫn đạc; việc đo đạc diện tích, xác định chủ sử dụng đất căn cứ vào việc hiện trạng thực tế sử dụng tại thời điểm đo đạc. Thời điểm đó hộ ông Hoàn đang thầu đất sản xuất theo hợp đồng. Vì vậy, Sổ mục kê ghi toàn bộ diện tích đang khiếu nại chủ sử dụng là ông Phạm Xuân Hoàn, là không thể hiện đúng chủ sử dụng đất do UBND xã quản lý giao thầu đất sản xuất nông nghiệp.

4.2. Xác minh, làm việc với nguyên cán bộ, công chức xã Thành Hưng (cũ)

Xác minh làm việc với nguyên cán bộ Lãnh đạo, địa chính, kế toán xã Thành Hưng (cũ) báo cáo về việc giao, sử dụng diện tích đất khiếu nại:

- Các ông Lê Xuân Liêm (*nguyên Chủ tịch UBND xã Thành Hưng giai đoạn 1994 - 4/2005, trực tiếp ký Hợp đồng thuê*), ông Nguyễn Văn Huệ (*nguyên cán bộ địa chính xã giai đoạn 1996-1999 và là Chủ tịch UBND xã giai đoạn 2011-2014, trực tiếp ký Hợp đồng thuê*), ông Trịnh Văn Nhân (*nguyên Kế toán Ngân sách xã từ ngày 01/01/1998 đến 01/7/2021, trực tiếp ký Hợp đồng thuê*) báo cáo: Khu đất ông Hoàn khiếu nại thuộc xứ đồng Lạn Khát, do UBND xã Thành Hưng (cũ) quản lý. Thực hiện Nghị quyết HĐND xã, UBND xã Thành Hưng đã triển khai giao thuê khoảng hơn 100 ha. Năm 1998, hộ ông Phạm Xuân Hoàn chưa có đất sản xuất nên UBND xã Thành Hưng đã hướng dẫn ông Hoàn làm đơn xin nhận thuê khu đất Lạn Khát; UBND xã đã ký Hợp đồng giao thuê cho hộ ông Hoàn 80.549m² đất để sản xuất nông nghiệp. Theo nội dung Hợp đồng, thời điểm ký Hợp đồng, hộ ông Hoàn nộp ngân sách xã 5 triệu đồng và trong 05 năm đầu (2018-2022), hộ ông Hoàn tự khai hoang, cải tạo đất để sản xuất; từ năm thứ sáu (năm 2023) phải nộp sản phẩm, thời hạn giao thuê là 20 năm tính từ năm thu sản phẩm (2023-2043). Toàn bộ khu đất này là đất do UBND xã Thành Hưng quản lý và giao cho ông Hoàn thuê để sản xuất nông nghiệp và tận thu Ngân sách xã.

- Bà Nguyễn Thị Huệ (*nguyên Chủ tịch UBND xã Thành Hưng từ tháng 7/2015 - tháng 01/2021*), báo cáo: thời điểm đo đạc hồ sơ địa chính xã năm 2018 do Đoàn đo đạc của Sở Tài nguyên - Môi trường thực hiện, cán bộ địa chính và Trưởng thôn dẫn đạc; việc đo đạc diện tích, xác định chủ sử dụng đất căn cứ vào việc thực tế sử dụng, không căn cứ vào hợp đồng thuê giữa UBND xã Thành Hưng và ông Phạm Xuân Hoàn, nên có sự nhầm lẫn ghi tên chủ sử dụng đất trên hồ sơ địa chính năm 2018.

- Ông Lê Ngọc Báu (*nguyên Cán bộ địa chính xã Thành Hưng từ tháng 11/2017 - tháng 8/2023*) báo cáo: Năm 2022, UBND xã Thành Hưng đã căn cứ Hồ sơ địa chính để tổng hợp diện tích đất công ích do UBND xã Thành Hưng quản lý báo cáo UBND huyện Thạch Thành. Diện tích nguyên thửa 80.549m², thửa đất số 111, tờ bản đồ số 24, Bản đồ địa chính xã Thành Hưng năm 2018, Sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là ông Phạm Xuân Hoàn, nên UBND xã Thành Hưng không thống kê diện tích đất trên vào diện tích đất công ích do UBND xã quản lý.

IV. KẾT LUẬN

- Hồ sơ địa chính 299 năm 1986 và hồ sơ địa chính năm 2007 xã Thành Hưng (cũ) thể hiện khu đất hộ ông Phạm Xuân Hoàn đang khiếu nại và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp có tổng diện tích 80.549m²; Sổ mục kê năm 2007 thể hiện có phần diện tích 1.295m² tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Hùng, diện tích còn lại chủ sử dụng là UBND xã Thành Hưng quản lý. Năm 1998, hộ ông Phạm Xuân Hoàn thỏa

thuận ký hợp đồng đấu thầu sản xuất và nộp 5.000.000 đồng khi ký hợp đồng, được khai hoang cải tạo đất trong thời gian 5 năm đầu, từ năm thứ 6 nộp sản phẩm thóc khoán hàng năm là 2.400 kg/năm, thời hạn sử dụng đất trên hợp đồng đến năm 2023.

- Cán bộ địa chính, Lãnh đạo UBND xã Thành Hưng (cũ) qua các thời kỳ (bao gồm thành phần ký hợp đồng năm 1998); UBND xã Kim Tân xác định về nguồn gốc quá trình sử dụng đất theo quy định Điểm b, Khoản 2, Điều 33 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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, xác định: đất đang có đơn khiếu nại là đất giao thầu khoán do UBND xã quản lý, là đất công ích nhưng chưa được tổng hợp báo cáo UBND huyện Thạch Thành .

Như vậy, căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, hợp đồng giao thầu khoán; báo cáo về nguồn gốc quá trình sử dụng đất của nguyên cán bộ, cán bộ xã thì diện tích đất khiếu nại, đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất do UBND xã quản lý, được giao thầu, giao cải tạo và sử dụng đất, nộp khoán hàng năm.

Căn cứ quy định tại Điểm a, Điểm d, Khoản 1, Điều 151 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: “1. Người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo quy định tại Điều 179 của Luật này;

d) Đất nhận khoán, trừ trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất tại điểm a khoản 2 Điều 181 của Luật này”;

Khoản 1 và Khoản 4, Điều 179 Luật Đất đai năm 2024 quy định Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích:

“1. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích đã được lập theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ thì tiếp tục được sử dụng để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương;

4. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

Ông Phạm Xuân Hoàn khiếu nại và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 24, Bản đồ đo đạc đất nông nghiệp năm 2018, diện tích 80.549 m², xã Kim Tân 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. Ông Phạm Xuân Hoàn khiếu nại và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 24, Bản đồ đo đạc đất nông nghiệp năm 2018, diện tích 80.549m², xã Kim Tân là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Phạm Xuân Hoàn 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 Phạm Xuân Hoàn 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 (đề b/cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HDND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường