

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 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trịnh Thị Minh
Địa chỉ: Tổ dân phố 01, 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 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 2003, năm 2013 và năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại năm 2011; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 về việc 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; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai; số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; số 151/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 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; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 3125/BC-TTTH ngày 02/7/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Trịnh Thị Minh ở tổ dân phố 01, phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Trịnh Thị Minh khiếu nại Công văn số 30/UBND-KTHT&ĐT ngày 08/01/2026 của Chủ tịch UBND phường Đông Sơn về việc giải quyết đơn của bà Trịnh Thị Minh, với các nội dung: Không đồng ý về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà theo hiện trạng đang sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản; bà Trịnh Thị Minh đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 303,2 m², trong đó: Đất ở 152,0 m² và đất nuôi trồng

thủy sản 151,2 m², do gia đình bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Bá Ngẫu và vợ là bà Trịnh Thị Vinh từ năm 1990.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG ĐÔNG SƠN

Khiếu nại của bà Trịnh Thị Minh đã được Chủ tịch UBND phường Đông Sơn xem xét, giải quyết khiếu nại (lần đầu) tại Quyết định số 792/QĐ-UBND ngày 25/3/2026. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND phường Đông Sơn, bà Trịnh Thị Minh tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Về nguồn gốc đất gia đình bà Trịnh Thị Minh đang khiếu nại

Tổng diện tích đất 303,2 m² của gia đình bà Trịnh Thị Minh khiếu nại, được hình thành từ 02 phần đất, cụ thể:

- Phần đất có diện tích 152,0 m², bao gồm: Diện tích 100 m² đất trước năm 1988 có nguồn gốc là đất do UBND xã Đông Minh quản lý, sau đó được giao cho hộ gia đình ông Nguyễn Hữu Tích, bà Trịnh Thị Loan (100 m² đất ở tại vị trí thửa đất 480, tờ bản đồ số 01 bản đồ đo vẽ năm 1992). Khoảng năm 1988, gia đình ông Lê Bá Ngẫu (vợ là bà Vinh) đã đổi cho gia đình ông Nguyễn Hữu Tích, bà Trịnh Thị Loan để lấy phần diện tích 100 m² này (lúc đổi đất, gia đình ông Tích, bà Loan cũng không có giấy tờ UBND xã Đông Minh giao đất để bàn giao cho gia đình ông Ngẫu); còn lại 52,0 m² đất giáp với 100m² đất của gia đình bà Trịnh Thị Loan đã đổi cho ông Lê Bá Ngẫu, cũng được UBND xã Đông Minh giao cho gia đình ông Lê Bá Ngẫu trong năm 1988 (ông Ngẫu báo cáo đã nộp tiền đất ở cho UBND xã nhưng không còn Phiếu nộp tiền và biên bản giao đất).

- Phần còn lại có diện tích đất 151,2 m² có nguồn gốc là đất 10%, năm 1988 gia đình ông Lê Bá Ngẫu xin chuyển về giáp đất ở (giáp với phần đất 152m²).

Đến năm 1990, gia đình ông Lê Bá Ngẫu (vợ là bà Vinh) đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 303,2 m² nêu trên cho hộ gia đình bà Trịnh Thị Minh (ông Lê Bá Tấn).

2. Về hồ sơ đất đai qua các thời kỳ và hồ sơ, tài liệu có liên quan

2.1. Về hồ sơ đất đai qua các thời kỳ

- Theo Bản đồ 299 xã Đông Minh, huyện Đông Sơn cũ, đo đạc năm 1985: Toàn bộ diện tích đất 303,2 m² thuộc thửa số 82 và thửa số 143, tờ bản đồ số 01, trên bản đồ thể hiện ký hiệu là ĐM, (không còn Sổ mục kê đất đai).

- Theo Sổ đăng ký ruộng đất và Bản đồ địa chính xã Đông Minh (cũ), xác lập năm 1992: Phần diện tích 152,0 m² thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 152,0 m², loại đất T, người sử dụng đất là bà Trịnh Thị Vinh (là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị Minh); phần

diện tích còn lại thuộc thửa đất số 479, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 9.422 m², loại đất ĐM (đất màu), người sử dụng đất là HTX (Hợp tác xã).

- Theo Mục kê, Bản đồ địa chính xã Đông Minh cũ, xác lập năm 2012 và theo Trích lục bản đồ thửa đất số 103/ĐĐCL do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Sơn (nay là Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Đông Sơn), xác lập ngày 20/4/2024: Toàn bộ diện tích đất 303,2 m² thuộc thửa đất số 499, tờ số 10, diện tích nguyên thửa 303,2 m², loại đất TSN (đất nuôi trồng thủy sản), người sử dụng đất là ông Lê Bá Tấn (là chồng bà Trịnh Thị Minh).

2.2. Hồ sơ, tài liệu có liên quan

- Biên bản kiểm tra xác minh nguồn gốc sử dụng đất; sai lệch thông tin trong sổ đăng ký ruộng đất do UBND xã Đông Minh, xác nhận ngày 10/6/2024, theo đó: Có nội dung xác nhận diện tích 152 m² đất trước khi gia đình bà Vinh (ông Ngẫu) chuyển nhượng cho gia đình bà Trịnh Thị Minh (ông Lê Bá Tấn) là đất có nguồn gốc được UBND xã Đông Minh cũ giao.

- Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 12/01/1990 giữa gia đình bà Vinh (ông Ngẫu) và gia đình bà Minh (ông Tấn): Theo ông Ngẫu báo cáo, gia đình ông có chuyển nhượng 303,2 m² đất cho gia đình bà Minh (ông Tấn), tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng năm 1990 thì không làm giấy tờ mua bán.

3. Quá trình quản lý, sử dụng đất

- Làm việc với ông Ngẫu (người bán đất cho gia đình bà Vinh), ông Ngẫu cho biết từ năm 1988 đến trước khi chuyển nhượng cho gia đình bà Trịnh Thị Minh thì diện tích 303,2 m² gia đình ông sử dụng để trồng rau.

- Từ năm 1990 đến nay, sau khi nhận chuyển nhượng đất (303,2 m²) gia đình bà Trịnh Thị Minh sử dụng để nuôi trồng thủy sản, không xây dựng công trình, nhà ở trên đất và không có tranh chấp.

4. Về hiện trạng sử dụng đất

- Theo báo cáo của UBND phường Đông Sơn và kết quả làm việc với các đơn vị cá nhân (trong đó có cả người khiếu nại) trong quá trình giải quyết khiếu nại lần đầu, cho thấy: Hiện nay, thửa đất không có công trình trên đất, hiện trạng đất là đất ao đang nuôi trồng thủy sản và được xác định là không có tranh chấp.

- Kết quả kiểm tra thực tế của Đoàn xác minh với UBND phường Đông Sơn: Toàn bộ diện tích đất bà Trịnh Thị Minh đang khiếu nại hiện nay chưa có công trình trên đất, đang là ao để nuôi trồng thủy sản.

IV. KẾT LUẬN

Diện tích đất 303,2 m² của gia đình bà Trịnh Thị Minh (chồng là ông Lê Bá Tấn) đang khiếu nại, là đất mua lại của gia đình bà Vinh (ông Ngẫu) có nguồn gốc hình thành từ 02 phần đất, cụ thể: Phần đất có diện tích 152,0 m² là đất UBND xã Đông Minh (cũ) giao trái thẩm quyền theo quy định tại Điểm c, Khoản 4, Điều 13, Luật Đất đai năm 1987 (quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm giao đất); phần đất còn lại có diện tích đất 151,2 m² có nguồn gốc là

đất 10%, năm 1988 gia đình ông Lê Bá Ngẫu xin chuyển về giáp đất ở (giáp với phần đất 152 m²). Từ thời điểm mua đất của gia đình bà Trịnh Thị Vinh năm 1990 đến nay, hộ bà Trịnh Thị Minh sử dụng ổn định vào mục đích đất nuôi trồng thủy sản, không có công trình xây dựng, nhà ở trên đất và không có tranh chấp.

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai:

+ Pháp luật về đất đai qua các thời kỳ không quy định việc đổi đất.

+ Tại Khoản 38, Điều 3, Luật Đất đai năm 2024, quy định: “38. ***Sử dụng đất ổn định*** là việc sử dụng đất vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định”.

+ Tại Khoản 1, Điều 140, Luật Đất đai năm 2024 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền, quy định: “1. ***Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 6 Điều 138 của Luật này***”.

+ Tại Khoản 2 và Khoản 6, Điều 138, Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“2. *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:*

a) *Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.*

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) *Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;*

c) *Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;*

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước”.

Như vậy, toàn bộ thửa đất có diện tích 303,2m² gia đình bà Trịnh Thị Minh đang sử dụng đất ổn định vào mục đích chính là nuôi trồng thủy sản. Hộ gia đình bà Trịnh Thị Minh chỉ đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất là đất nuôi trồng thủy sản theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 140 và Khoản 6, Điều 138, Luật Đất đai năm 2024. Do đó, việc bà Trịnh Thị Minh khiếu nại Công văn số 30/UBND-KTHT&ĐT ngày 08/01/2026 của Chủ tịch UBND phường Đông Sơn và “*Yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 303,2 m², trong đó: Đất ở 152,0m² và đất nuôi trồng thủy sản 151,2m², do gia đình bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Bá Ngẫu và vợ là Trịnh Thị Vinh từ năm 1990*” 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. Bà Trịnh Thị Minh khiếu nại và yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 303,2 m², trong đó: Đất ở 152,0 m² và đất nuôi trồng thủy sản 151,2 m², do gia đình bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Bá Ngẫu và vợ là bà Trịnh Thị Vinh từ năm 1990 là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Trịnh Thị Minh 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 phường Đông Sơn; bà Trịnh Thị Minh 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;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường