

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA

Số: 3230 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thanh Hóa, ngày 30 tháng 9 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Xuân Đạt  
số nhà 08, đường Tú Xương, phường Hạc Thành, 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 2013, năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*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 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 12/6/2025 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 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;*

*Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 5212/BC-TTTH ngày 25/9/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Trần Xuân Đạt ở số nhà 08, đường Tú Xương, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.*

#### I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Thực hiện Dự án Nhà xưởng sản xuất vật liệu nội ngoại thất tại Khu Công nghiệp Đình Hương - Tây Bắc Ga, thành phố Thanh Hóa do Công ty TNHH tổng hợp Huy Nguyên làm chủ đầu tư. Ngày 26/5/2025, UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) ban hành Quyết định số 5701/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu đối với 02 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do UBND phường Đông Thọ (cũ) quản lý bị thu hồi để thực hiện dự án. Trong đó có hộ ông Trần Xuân Huy (đã chết) là người bị ảnh hưởng - con trai là ông Trần Xuân Đạt là người đại diện: Bồi thường tài sản, vật kiến trúc là 0 đồng (do không đủ điều bồi thường). Diện tích đất thu hồi 472,0m<sup>2</sup> do UBND phường quản lý.

Không đồng ý với nội dung nêu trên, ông Trần Xuân Đạt khiếu nại, đề nghị được bồi thường đối với 472,0 m<sup>2</sup> đất và bồi thường tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu trên đất theo giá trị còn lại.

## **II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI (LẦN ĐẦU) CỦA CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG HẠC THÀNH**

Ngày 18/6/2026, Chủ tịch UBND phường Hạc Thành ban hành Quyết định số 1893/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Trần Xuân Đạt. Kết quả giải quyết: Nội dung ông Trần Xuân Đạt khiếu nại, yêu cầu được bồi thường 472,0m<sup>2</sup> đất và cây cối hoa màu, tài sản vật kiến trúc trên đất là không có cơ sở.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Chủ tịch UBND phường Hạc Thành, ông Đạt tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

## **III. KẾT QUẢ XÁC MINH**

### **1. Kết quả làm việc với người khiếu nại**

Theo trình bày của ông Trần Xuân Đạt: Ngày 15/6/1994, bố đẻ ông Đạt là ông Trần Xuân Huy ký hợp đồng giao thầu đất công ích với UBND phường Đông Thọ; hợp đồng giao thầu có nội dung: Diện tích giao thầu là 1,5 ha để sản xuất cá giống và cá thịt trên khu ao cá của HTX Nông nghiệp Đông Thọ trước đây; thời gian thầu 15 năm đến 20 năm. Ngày 17/7/1995, ông Huy có nộp tiền thanh lý nhà và công cụ theo hợp đồng ký năm 1994 với giá trị 2.200.000 đồng được thể hiện tại Phiếu thu số 14. Trong thời hạn đang thực hiện hợp đồng năm 1999 thì ông Huy chết, ông Lê Quang Ninh (con rể ông Huy) và bà Trần Thị Lan (con gái ông Huy) tiếp tục thực hiện hợp đồng mà ông Huy đã ký với UBND phường Đông Thọ. Đến năm 2014, khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng, UBND phường Đông Thọ không thanh lý hợp đồng với người thừa kế nghĩa vụ của ông Huy mà ký hợp đồng giao thầu với ông Lê Quang Ninh (là anh rể ông Đạt) với thời hạn từ năm 2014 đến năm 2017. Hết thời hạn ký hợp đồng giao thầu nhưng UBND phường Đông Thọ không thanh lý hợp đồng mà tiếp tục cho ông Ninh sử dụng cho đến khi có thông báo thu hồi để thực hiện Dự án Nhà xưởng sản xuất vật liệu nội ngoại thất tại Khu Công nghiệp Đình Hương - Tây Bắc Ga, thành phố Thanh Hóa và đến ngày 18/3/2021 mới thanh lý hợp đồng.

### **2. Về hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ**

Theo Bản đồ địa chính phường Đông Thọ, đo vẽ năm 1984: Diện tích đất ông Trần Xuân Đạt đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 375a, tờ bản đồ số 03, diện tích nguyên thửa là 11.152m<sup>2</sup> loại đất Ao; tên chủ sử dụng đất: HTX nông nghiệp xã Đông Thọ.

- Theo Bản đồ địa chính phường Đông Thọ, đo vẽ năm 1994: Diện tích đất ông Trần Xuân Đạt đang khiếu nại thuộc một phần thửa số 932, tờ bản đồ số 3, diện tích 856m<sup>2</sup>, loại đất: 2L; sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất: HTX nông nghiệp Đông Thọ.

- Theo Bản đồ địa chính phường Đông Thọ, đo vẽ năm 2011: Diện tích đất ông Trần Xuân Đạt đang khiếu nại thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 58, diện tích 720,0m<sup>2</sup>; sổ mục kê và sổ địa chính ghi tên Lê Quang Ninh.

- Theo trích lục bản đồ địa chính theo hiện trạng số 96/TLBĐ Dự án Nhà xưởng sản xuất vật liệu nội ngoại thất tại Khu Công nghiệp Đình Hương - Tây Bắc Ga, thành phố Thanh Hóa do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 29/3/2022: Khu đất ông Trần Xuân Đạt đang khiếu nại thuộc một phần thửa số 97, tờ bản đồ số 58, trích lục bản đồ số 96/TLBĐ ngày 29/3/2022, diện tích 720m<sup>2</sup>, loại đất ODT; ghi tên chủ sử dụng đất ông Lê Quang Ninh.

### **3. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất ông Trần Xuân Đạt khiếu nại**

Ngày 15/6/1994, UBND phường Đông Thọ ký hợp đồng giao thuê đất công ích với ông Trần Xuân Huy, thời hạn từ 15-20 năm, diện tích đất công ích ông Huy được giao thuê là 1,5ha và tài sản là các gian nhà cấp 4 cho cá đẻ và làm việc. Năm 1999, ông Huy chết, con gái ông Huy là bà Trần Thị Lan và ông Lê Quang Ninh (con rể ông Huy) tiếp tục sử dụng trên phần đất thuê của ông Huy với UBND phường Đông Thọ.

Ngày 01/01/2014, UBND phường Đông Thọ ký hợp đồng thuê đất công ích với ông Lê Quang Ninh sử dụng vào mục đích nuôi cá, gia súc, trồng lúa, trồng cây cối hoa màu với thời gian thuê là 03 năm (đến ngày 01/01/2017 là hết hiệu lực của hợp đồng). Ngày 18/3/2021, UBND phường Đông Thọ và ông Ninh đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê đất công ích. Sau khi được thanh lý hợp đồng nhưng ông Ninh vẫn tiếp tục sử dụng trên đất dù đã hết thời gian thuê và thanh lý hợp đồng.

### **4. Về hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án**

Theo Biên bản hội nghị ngày 06/11/2024 của Hội đồng tư vấn đất đai phường Đông Thọ (cũ) và báo cáo của UBND phường Hạc Thành, thể hiện: Tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 58, diện tích 720,0m<sup>2</sup>, loại đất ODT, theo trích lục bản đồ địa chính số 96/TLBĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 29/3/2022 ghi người sử dụng đất là ông Lê Quang Ninh, diện tích thu hồi thực hiện dự án là 472,0m<sup>2</sup>. Trên phần đất bị ảnh hưởng dự án có tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu, cụ thể: *“Phần tài sản vật kiến trúc của ông Trần Xuân Huy (đã chết) con trai Trần Xuân Đạt đại diện có nguồn gốc tài sản là nhận thuê từ UBND phường Đông Thọ. Tài sản được hình thành trước năm 1994 (trước thời điểm cho ông Trần Xuân Huy thuê đất) do HTX nông nghiệp Đông Thọ quản lý nay là phường Đông Thọ (Có danh sách chi tiết tài sản vật kiến trúc kèm theo)”*.

Ngày 26/5/2025, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 5701/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu đối với 02 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do UBND phường Đông Thọ quản lý bị thu hồi để thực hiện dự án: Nhà xưởng sản xuất vật

liệu nội ngoại thất tại Khu công nghiệp Đình Hương - Tây Bắc Ga, thành phố Thanh Hóa: Trong đó, phần bồi thường tài sản, vật kiến trúc cho ông Trần Xuân Huy (đã chết) - con trai là ông Trần Xuân Đạt đại diện là 0 đồng (do không đủ điều kiện bồi thường); UBND phường Đông Thọ quản lý 472,0m<sup>2</sup> đất.

Ngày 18/6/2025, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 6802/QĐ-UBND về việc thu hồi 472,0m<sup>2</sup> đất nông nghiệp do UBND phường Đông Thọ quản lý để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án đầu tư Nhà xưởng sản xuất vật liệu nội ngoại thất tại Khu Công nghiệp Đình Hương - Tây Bắc Ga, thành phố Thanh Hóa.

### **5. Kết quả làm việc với UBND phường Hạc Thành**

Ngày 24/9/2026, Đoàn xác minh khiếu nại làm việc với UBND phường Hạc Thành. Theo báo cáo của UBND phường Hạc Thành: Ngày 15/6/1994, UBND phường Đông Thọ ký hợp đồng giao thầu với ông Trần Xuân Huy, diện tích 1,5ha và tài sản là các gian nhà cấp 4 cho cá đẻ và làm việc. Năm 1999, ông Huy chết thì con gái là bà Trần Thị Lan và con rể là ông Lê Quang Ninh tiếp tục sử dụng trên phần đất thầu của ông Huy với UBND phường. Ngày 01/01/2014, UBND phường Đông Thọ ký hợp đồng thuê đất công ích với ông Lê Quang Ninh vào mục đích nuôi cá, gia súc, trồng lúa, trồng cây cối hoa màu với thời gian thuê là 03 năm (đến ngày 01/01/2017 là hết hiệu lực của hợp đồng). Ngày 18/3/2021, UBND phường Đông Thọ và ông Ninh ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê đất công ích. Sau khi thanh lý hợp đồng nhưng ông Ninh vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất công ích nêu trên cho đến thời điểm kiểm kê bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện dự án.

### **6. Nhận xét**

#### **- Nội dung ông Trần Xuân Đạt khiếu nại được bồi thường về đất**

Đối chiếu hồ sơ địa chính năm 1984, năm 1994 cho thấy diện tích đất ông Trần Xuân Đạt đang khiếu nại 472m<sup>2</sup> thể hiện tên người sử dụng đất là HTX nông nghiệp xã Đông Thọ; kết quả làm việc với UBND phường Hạc Thành cũng thể hiện: Ngày 15/6/1994, UBND phường Đông Thọ ký hợp đồng giao thầu với ông Trần Xuân Huy (là bố đẻ ông Đạt) với diện tích 1,5ha (gồm cả tài sản là các gian nhà cấp 4 cho cá đẻ và làm việc). Đến năm 1999, ông Trần Xuân Huy chết, ông Lê Quang Ninh là con rể ông Huy tiếp tục sử dụng diện tích đất trên. Diện tích đất 472m<sup>2</sup> ông Trần Xuân Đạt đang khiếu nại nằm trong diện tích đất 1,5 ha mà ông Trần Xuân Huy đã ký hợp đồng thuê khoán với UBND phường Đông Thọ trước đây. Toàn bộ diện tích đất trên là đất công ích do UBND phường Đông Thọ quản lý.

Căn cứ Khoản 1, Điều 101, Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: “*Các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 107 của Luật này*”.

Tại Điểm d, Khoản 1, Điều 107, Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê*” thuộc trường hợp không được bồi thường về đất.

Vì vậy, việc ông Trần Xuân Đạt khiếu nại được bồi thường đối với 472,0m<sup>2</sup> đất là không có cơ sở.

**- Việc ông Trần Xuân Đạt khiếu nại được bồi thường tài sản, vật kiến trúc trên đất**

Theo Biên bản hội nghị ngày 06/11/2024 của Hội đồng tư vấn đất đai phường Đông Thọ (cũ) đã xác định phần tài sản, vật kiến trúc của ông Trần Xuân Huy (đã chết), con trai Trần Xuân Đạt đại diện: Có nguồn gốc tài sản là nhận thầu từ UBND phường Đông Thọ. Tài sản được hình thành trước năm 1994 (trước thời điểm cho ông Trần Xuân Huy thuê đất) do HTX nông nghiệp Đông Thọ quản lý, nay là phường Đông Thọ.

Hợp đồng giao thầu ngày 15/6/1994 giữa UBND phường Đông Thọ và ông Trần Xuân Huy có nội dung: “*Nhà và công cụ: Sau 03 năm hai bên sẽ bàn bạc và tính khấu hao bên B thanh toán cho bên A và trở thành tài sản của bên B*”. Ngày 17/7/1995, ông Huy đã nộp tiền thanh toán nhà và công cụ theo hợp đồng ký năm 1994 với giá trị 2.200.000 đồng được thể hiện tại Phiếu thu số 14.

Như vậy đến năm 1997, HTX nông nghiệp Đông Thọ đã bán thanh lý cho ông Trần Xuân Huy 06 gian nhà cấp 4, bể cho cá đẻ, 4 gian nhà cấp 4 làm việc, 1 điểm gác cấp 4, dụng cụ lưới quét đánh bắt cá. Hết thời gian ký hợp đồng giao thầu, người đại diện của ông Huy là ông Trần Xuân Đạt không có đơn xin tiếp tục được ký hợp đồng thuê thầu diện tích đất trên. UBND phường Đông Thọ ký hợp đồng giao thầu với ông Lê Quang Ninh (là con rể ông Huy). Việc UBND phường bán tài sản thanh lý nêu trên cho ông Huy thời điểm năm 1997 là để phục vụ cho việc trông coi, phục vụ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất thuê. Sau khi hợp đồng thuê đất công ích hết thời hạn, ông Trần Xuân Đạt là người đại diện không tiếp tục ký hợp đồng, không gia hạn hợp đồng với UBND phường.

Theo Điểm a, Khoản 1, Điều 713, Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt khi: “*Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê*”. Như vậy, quyền sử dụng đất theo hợp đồng được phát sinh từ Hợp đồng giao thầu năm 1994 của ông Trần Xuân Huy đã chấm dứt khi hết thời hạn giao thầu và không được gia hạn.

Theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 82 và Khoản 1, Điều 105, Luật Đất đai năm 2024 quy định về trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất thuộc trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật thì tài sản gắn liền với đất trên diện tích giao thầu giữa UBND phường Đông Thọ và ông Trần Xuân Huy (con trai là ông Trần Xuân Đạt là người đại diện) không được bồi thường.

Do đó, Quyết định số 5701/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thành phố Thanh Hóa xác định tài sản, vật kiến trúc của ông Trần Xuân Huy không đủ

điều kiện được bồi thường là đúng quy định của pháp luật; nội dung ông Trần Xuân Đạt khiếu nại được bồi thường tài sản, vật kiến trúc trên đất là không có cơ sở.

#### IV. KẾT LUẬN

- Việc ông Trần Xuân Đạt khiếu nại Quyết định số 5701/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) và đề nghị được bồi thường đối với 472,0m<sup>2</sup> đất có nguồn gốc là đất trước đây ông Trần Xuân Huy (là bố đẻ ông Trần Xuân Đạt) thuê thầu đất công ích của UBND phường Đông Thọ là không có cơ sở.

- Việc ông Trần Xuân Đạt khiếu nại Quyết định số 5701/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) và đề nghị được bồi thường tài sản, vật kiến trúc của ông Trần Xuân Huy (là bố đẻ ông Trần Xuân Đạt) là không có cơ sở do tài sản nêu trên ông Trần Xuân Huy mua thanh lý của HTX Đông Thọ chỉ có giá trị sử dụng trong thời gian hợp đồng thuê đất công ích giữa ông Trần Xuân Huy và UBND phường Đông Thọ (cũ).

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

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ông Trần Xuân Đạt khiếu nại Quyết định số 5701/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu và đề nghị được bồi thường đối với 472,0m<sup>2</sup> đất, bồi thường tài sản, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu trên đất là không có cơ sở.

**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Trần Xuân Đạt 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 Tổ tụng hành chính.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch UBND phường Hạc Thành; ông Trần Xuân Đạt 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
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh
- Thường trực HĐND tỉnh
- 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;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC.

(để b/c);

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Cao Văn Cường**