

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

Số: 3262 /QĐ-UBND

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

Thanh Hóa, ngày 02 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Gia Trà
Tổ dân phố Hồng Cường, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (lần hai)

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 ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026;

Theo đề nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 5226/BC-TTTH ngày 29/9/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Phạm Gia Trà, Tổ dân phố Hồng Cường, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Phạm Gia Trà có thửa đất số 979 tờ bản đồ số 116, diện tích 400m² tại tổ dân phố Cường Thịnh (nay là TDP Hồng Cường) được UBND phường Sầm Sơn cấp giấy CNQSD đất số seri AA 03982667 ngày 23/01/2026, diện tích 400m² trong đó đất ở 90,0m², đất trồng cây lâu năm 310,0m². Ngày 18/3/2026, UBND phường Sầm Sơn ban hành Thông báo số 1764/TB-UBND về việc thông báo thu hồi giấy CNQSD đất số seri AA 03982667 đã cấp cho ông Phạm Gia Trà.

Không đồng ý, ông Phạm Gia Trà khiếu nại, đề nghị hủy bỏ Thông báo số 1764/TB-UBND ngày 18/3/2026 của UBND phường Sầm Sơn và giữ nguyên giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03982667 cấp ngày 23/01/2026.

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

Ngày 14/8/2026, Chủ tịch UBND phường Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2689/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Phạm Gia Trà, công nhận một phần nội dung khiếu nại. Cụ thể: Chấp nhận nội dung khiếu nại về trình tự, thủ tục, thu hồi, hủy bỏ Thông báo số 1764/TB-UBND ngày 18/3/2026 do chưa nêu rõ lý do thu hồi Giấy chứng nhận và chưa bảo đảm đầy đủ trình tự, thủ tục quy định tại điểm c khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; không chấp nhận nội dung khiếu nại và yêu cầu khôi phục giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03982667 cấp ngày 23/01/2026.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu, ông Phạm Gia Trà tiếp tục khiếu nại Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 đến Chủ tịch UBND tỉnh và đề nghị giữ nguyên giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận đã cấp.

III. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại

Theo trình bày của bà Tống Thị Thu Hiền và ông Trịnh Xuân Trường là người được ông Phạm Gia Trà ủy quyền, Giấy ủy quyền ngày 05/9/2026 được Văn phòng công chứng Lê Thành Phương chứng thực:

- Về nội dung khiếu nại như đã nêu tại phần I.
- Về lý do khiếu nại: UBND phường Sầm Sơn ban hành Thông báo số 1764/TB-UBND ngày 18/3/2026 về việc thông báo thu hồi giấy CNQSD đất số seri AA 03982667 đã cấp cho ông Phạm Gia Trà tại thửa đất số 979 tờ bản đồ số 116, diện tích 400,0m² với lý do Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật là không đúng.
- Về nguồn gốc đất: Thửa đất của gia đình ông Trà có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hữu Tráng và bà Trần Thị Lý năm 2002, đất của ông Tráng bà Lý là sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 đã được UBND phường Quảng Cư xác nhận ngày 17/4/2025; không có tài liệu minh chứng đất gia đình ông Trà đang sử dụng có nguồn gốc từ đất của Hợp tác xã nông nghiệp. Hiện tại, thửa đất sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn đất, không chiếm đất, không có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và cũng không có cơ quan có thẩm quyền nào lập biên bản vi phạm và xử lý vi phạm.
- Thửa đất của ông Trà áp dụng Điều 138 Luật Đất đai 2024 để cấp giấy CNQSD đất thì không cần phải phù hợp với quy hoạch.

2. Về hồ sơ địa chính thửa đất qua các thời kỳ

- Hồ sơ 299 bản đồ đo vẽ năm 1984, sổ mục kê năm 1985: Thuộc một phần thửa 286 tờ 01, diện tích 638m², loại đất “LM” chủ sử dụng đăng ký ông Lê Văn Năng và một phần thửa 287 tờ 01, diện tích 682m², loại đất “ĐM” đăng ký mang tên đội 9, Hợp tác xã nông nghiệp.

- Hồ sơ 382 đo năm 1995 thuộc một phần thửa 112, tờ bản đồ 29, diện tích 1336,0m², loại đất T, sổ mục kê đăng ký chủ sử dụng ông Nguyễn Hữu Tráng.

- Hồ sơ 2010 tách thành 02 thửa :

+ Thửa 232 tờ 24, diện tích 203,3m², loại đất ODT, sổ mục kê đăng ký chủ sử dụng Nguyễn Hữu Tráng.

+ Thửa 240 tờ 24, diện tích 1006,6m², loại đất BHK, sổ mục kê đăng ký chủ sử dụng Nguyễn Hữu Tráng.

- Đo đạc chỉnh lý số 329/ĐĐCL ngày 12/3/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Sầm Sơn thuộc thửa 979, tờ bản đồ số 24 (nay là tờ bản đồ số 116), diện tích 400m² loại đất ODTCLN, đăng ký chủ sử dụng Phạm Gia Trà.

3. Về nguồn gốc thửa đất

Theo báo cáo của UBND phường Sầm Sơn và các hồ sơ tài liệu có liên quan thì thửa đất số 979 tờ bản đồ số 116, diện tích 400m² ông Phạm Gia Trà đang sử dụng do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Tráng và bà Trần Thị Lý theo giấy tờ viết tay đề ngày 16/10/2002, thửa đất có nguồn gốc là đất nông nghiệp được thể hiện tại hồ sơ 299 đo năm 1984 (thửa 286 tờ 01 diện tích 638m², loại đất lúa màu “LM”, đăng ký chủ sử dụng Lê Văn Năng; thửa 287 tờ 01 diện tích 682m², loại đất màu “M”, đăng ký Đội 9 HTX nông nghiệp). Hộ ông Nguyễn Hữu Tráng tự chuyển mục đích sang làm nhà ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 (khoảng năm 1985 đến 1987), chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích. Thời điểm giao dịch chuyển nhượng, thửa đất của ông Tráng, bà Lý chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Ông Phạm Gia Trà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai 2024 và Điều 5 Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 được thay bằng Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Chỉ có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất viết tay đề ngày 16/10/2002 có xác nhận của ông Nguyễn Sỹ Nhân -Trưởng thôn Cường Thịnh xã Quảng Cư ngày 16/10/2002, không có xác nhận của chính quyền địa phương (*nội dung: Ông Nguyễn Hữu Tráng và bà Trần Thị Lý có thửa đất 112 tờ bản đồ 29, diện tích 1336,0m², loại đất T, bản đồ địa chính xã Quảng Cư năm 1995 bán cho ông Phạm Gia Trà diện tích đất 400m² (không ghi loại đất gì) và 02 căn nhà cấp 4 mái lợp ngói, tổng giá là 150 triệu đồng*).

Như vậy, giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất viết tay đề ngày 16/10/2002 là không đúng quy định tại Điều 10 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 quy định về thủ tục chuyển đổi, **chuyển nhượng**, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước

được sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ.

5. Về quy hoạch

Theo kết quả xác minh của Thanh tra tỉnh, thửa đất số 979, tờ bản đồ số 116 có một phần diện tích khoảng 28m² thuộc quy hoạch chức năng đất ở cải tạo chỉnh trang, ký hiệu DCCT, theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Trung tâm dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng ven biển và đô thị thành phố Sầm Sơn, được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 01/12/2020.

Phần diện tích còn lại thuộc phạm vi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tái định cư thôn Cường Thịnh, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, được Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn phê duyệt tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 03/12/2014; trong đó có 2,09m² thuộc quy hoạch chức năng đất dân cư hiện trạng, 114,23m² thuộc quy hoạch chức năng đất nhà ở chia lô, phần còn lại thuộc phạm vi quy hoạch mở rộng đường giao thông.

Theo Báo cáo của Thanh tra tỉnh, sơ đồ hiện trạng tài sản gắn liền với đất và bản đồ đặc chỉnh lý ngày 12/3/2025 thể hiện diện tích xây dựng nhà là 26,3m², nhà mái ngói, công trình cấp 4. Báo cáo của UBND phường Sầm Sơn tại các biên bản làm việc ngày 18/9/2026, ngày 25/9/2026 và biên bản làm việc ngày 19/01/2026 với Tổ trưởng tổ dân phố thể hiện ông Phạm Gia Trà không ở trên thửa đất từ thời điểm mua đến thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Về hiện trạng và quá trình sử dụng đất

- Sơ đồ hiện trạng tài sản gắn liền với đất và Bản đồ đặc chỉnh lý thửa đất ngày 12/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn thì thửa đất 979 tờ bản đồ số 24 (nay là tờ bản đồ 116) có diện tích xây dựng nhà 26,3m² (nhà mái ngói, công trình cấp 4) thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông: Giáp đất bà Tờ; Phía Tây: Giáp đường giao thông; Phía Nam: Giáp nhà ông Tráng Lý; Phía Bắc: Giáp nhà ông Trần Trí Lượng.

- Theo báo cáo của UBND phường Sầm Sơn tại Biên bản làm việc ngày 18/9/2026, ngày 25/9/2026 và Biên bản làm việc ngày 19/01/2026 của phường Sầm Sơn với ông Lương Văn Quyền- Tổ trưởng tổ dân phố Cường Thịnh (nay là TDP Hồng Cường) thì ông Phạm Gia Trà không ở trên thửa đất từ thời điểm mua của ông Nguyễn Hữu Tráng và bà Trần Thị Lý đến thời điểm đề nghị cấp giấy CNQSD đất, mà ông Trà thường trú tại Tổ dân phố Tiến Lợi phường Sầm Sơn (nay là TDP Minh Tiến phường Sầm Sơn).

Như vậy, ông Phạm Gia Trà không sử dụng ổn định liên tục vào mục đích đất ở được quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai 2024 “*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*”.

7. Kết quả làm việc với UBND phường Sầm Sơn

- Qua rà soát UBND phường Sầm Sơn nhận thấy việc cấp giấy CNQSD đất cho ông Phạm Gia Trà theo Điều 138 Luật Đất đai 2024 là không đúng.

- Thửa đất ông Phạm Gia Trà có nguồn gốc là đất nông nghiệp được thể hiện tại Hồ sơ 299 (thửa 286 tờ 01 chủ sử dụng đăng ký ông Lê Văn Năng, thửa 287, tờ 01, đăng ký Đội 9 Hợp tác xã nông nghiệp), thuộc trường hợp có vi phạm pháp luật về đất đai theo Điều 139 Luật Đất đai 2024 (tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất) và phần lớn diện tích không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở (chỉ có 2,09m² phù hợp với quy hoạch, diện tích này nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại đô thị quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 4 Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 9/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa, diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 40m²).

- Thửa đất không đủ điều kiện được cấp giấy CNQSD đất theo điểm a, khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai 2024 vì không phù hợp với quy hoạch và thuộc trường hợp phải thu hồi giấy CNQSD đất theo điểm d, khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai 2024.

8. Nhận xét

- Thửa đất 979, tờ bản đồ số 116, diện tích đất 400m² mà ông Phạm Gia Trà đang khiếu nại và đề nghị giữ nguyên giá trị pháp lý của giấy CNQSD đất số seri AA 03982667 cấp ngày 23/01/2026 thuộc trường hợp không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai 2024, Điều 5 Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa; có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Nguyễn Hữu Tráng và bà Trần Thị Lý theo giấy tờ viết tay đề ngày 16/10/2002. Hộ ông Nguyễn Hữu Tráng tự chuyển mục đích sang làm nhà ở sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Thời điểm chuyển nhượng, thửa đất của ông Tráng, bà Lý chưa được cấp giấy CNQSD đất. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất viết tay đề ngày 16/10/2002 là không đúng quy định tại Điều 10 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 được sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ.

- Ông Phạm Gia Trà không ở trên thửa đất từ thời điểm mua đến thời điểm đề nghị cấp giấy CNQSD đất, như vậy ông Trà không sử dụng ổn định liên tục vào mục đích đất ở được quy định tại khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai 2024.

- Về quy hoạch, thửa đất phần lớn diện tích không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở đô thị (chỉ có 2,09m² phù hợp với quy hoạch, diện tích này nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại đô thị quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 4 Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa, diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 40m²).

Đối chiếu quy định tại khoản 38 Điều 3 “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.” và điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 “3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này **và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích** đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp người đang **sử dụng đất ổn định, 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 xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;” cho thấy thửa đất 979, tờ bản đồ số 116, diện tích đất 400m² ông Phạm Gia Trà không sử dụng ổn định liên tục vào mục đích đất ở, phần lớn diện tích không phù hợp với quy hoạch đất ở đô thị (chỉ có 2,09m² phù hợp với quy hoạch) nên không đủ điều kiện để cấp giấy CNQSD đất và thuộc trường hợp phải thu hồi giấy CNQSD đất theo quy định tại điểm d khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 152 Luật đất đai 2024 “2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, **không đủ điều kiện được cấp**, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;”.

Như vậy, việc Chủ tịch UBND phường Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Gia Trà với nội dung thửa đất 979, tờ bản đồ số 116, diện tích 400m² không đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất, không có cơ sở giữ nguyên giá trị pháp lý giấy CNQSD đất số seri AA 03982667 cấp ngày 23/01/2026, thuộc trường hợp phải thu hồi giấy CNQSD đất theo điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai 2024 là đúng quy định.

IV. KẾT LUẬN

Nội dung ông Phạm Gia Trà khiếu nại Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 của Chủ tịch UBND phường Sầm Sơn và đề nghị giữ nguyên giá trị pháp lý của giấy CNQSD đất số seri AA 03982667 cấp ngày 23/01/2026 cho ông là không có cơ sở.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ông Phạm Gia Trà khiếu nại Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 của Chủ tịch UBND phường Sầm Sơn và đề nghị giữ nguyên giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03982667 cấp ngày 23/01/2026 cho ông là không có cơ sở.

Điều 2. Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Phạm Gia Trà 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 Sầm Sơn; ông Phạm Gia Trà 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;
- Công Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC_{Mình}.

(để b/c);



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Cao Văn Cường