

Số: 250 /QĐ-UBND

Đông Thành, ngày 14 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Bích, thôn Phú Thọ, xã Đông Thành, tỉnh Thanh Hoá (lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG THÀNH

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 Đất đai năm 2013 và năm 2024;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các 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; 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; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 Quyết định số 587/QĐ-TTTP ngày 25/6/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc công bố thủ tục hành chính cấp xã được sửa đổi, bổ sung thuộc phạm vi quản lý Nhà nước của Thanh tra Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 02/2025/TT-TTTP ngày 25/6/2025 của Thanh tra Chính phủ Hướng dẫn thực hiện một số quy định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ liên quan đến chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Đông Thành về việc xác minh nội dung khiếu nại;

Xét Đơn khiếu nại đề ngày 28/11/2025 của ông Lê Văn Bích (địa chỉ: thôn Phú Thọ, xã Đông Thành, tỉnh Thanh Hóa).

Theo báo cáo của Tổ xác minh tại Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 14/02/2026 về kết quả xác minh khiếu nại của ông Lê Văn Bích, thôn Phú Thọ, xã Đông Thành, tỉnh Thanh Hoá với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI.

Khiếu nại toàn bộ Công văn số 1123/UBND-KT ngày 28/10/2025 về việc trả hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Bích, thôn Phú Thọ, xã Đông Thành, tỉnh Thanh Hoá tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Tuy Lộc cũ (Nay là xã Đông Thành, tỉnh Thanh Hoá).

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI.

1. Hồ sơ địa chính đo đạc qua các thời kỳ của vị trí thửa đất khiếu nại.

- Theo hồ sơ 299/TTg xã Tuy Lộc (đo đạc năm 1984): Thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 150, loại đất: Hục, chủ sử dụng: UBND xã.

- Theo hồ sơ dân cư xã Tuy Lộc (đo đạc năm 1998): Thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04, diện tích 704m², trong đó: đất ở: 200m², đất trồng cây lâu năm: 504m², chủ sử dụng: Lê Văn Bích.

- Theo hồ sơ địa chính xã Tuy Lộc (đo đạc năm 2004): Thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, diện tích 717m², trong đó: đất ở: 200m², đất trồng cây lâu năm: 517m², chủ sử dụng: Lê Văn Bích.

2. Hồ sơ về bồi thường GPMB dự án: Nâng cấp cải tạo đường nối Quốc lộ 1A với Quốc lộ 10 đoạn Đại Lộc đến Liên Lộc, huyện Hậu Lộc liên quan đến thửa đất.

- Hồ sơ lưu trữ tại xã Đông Thành: Biên bản áp giá: Căn cứ biên bản kiểm kê số 126 của Hội đồng Bồi thường GPMB huyện Hậu Lộc, Hội đồng thẩm định chấp nhận kết quả thẩm định diện tích thu hồi đất trồng cây lâu năm là 160m². Giá trị bồi thường là 361.000đ/m². Được các thành viên HĐ thẩm định và Chủ tịch HĐ thẩm định duyệt ngày 28/12/2016.

- Hồ sơ do gia đình cung cấp: Biên bản áp giá: Căn cứ biên bản kiểm kê số 126 của Hội đồng Bồi thường GPMB huyện Hậu Lộc, Hội đồng thẩm định chấp nhận kết quả thẩm định diện tích thu hồi đất trồng cây lâu năm là 160m². Giá trị bồi thường là 361.000đ/m². Được các thành viên HĐ thẩm định và Chủ tịch HĐ thẩm định duyệt ngày 28/12/2016.

- Hồ sơ lưu trữ tại Ban Quản lý Đầu tư xây dựng khu vực Hậu Lộc: Ngày 14/02/2026, UBND xã Đông Thành đã có Công văn số 282/UBND-KT gửi Ban Quản lý Đầu tư xây dựng khu vực Hậu Lộc về việc đề nghị cung cấp hồ sơ GPMB dự án Nâng cấp cải tạo đường nối Quốc lộ 1A với Quốc lộ 10 đoạn Đại Lộc đến Liên Lộc, huyện Hậu Lộc. Đồng thời, trực tiếp phối hợp tìm kiếm, tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại chỉ tìm thấy Quyết định thu hồi đất (*Quyết định số 14374/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND huyện Hậu Lộc về việc Thu hồi đất để thực hiện dự án: Nâng cấp, cải tạo đường nối Quốc lộ 1A với Quốc lộ 10 (đoạn từ Đại Lộc đến Liên Lộc)*), huyện Hậu Lộc; ngoài ra không tìm thấy các hồ sơ có liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng của dự án: “*Nâng cấp, cải tạo đường nối Quốc lộ 1A với Quốc lộ 10 (đoạn từ Đại Lộc đến Liên Lộc)*”.

3. Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi đến UBND xã Đông Thành.

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;
- Danh sách những người sử dụng chung thửa đất;
- Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 222/2025/ĐĐHT ngày 22/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hậu Lộc; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất;
- Căn cước công dân Lê Văn Bích, Mai Thị Phương;
- Giấy uỷ quyền giữa ông Lê Văn Bích và ông Tống Văn Thắng số 165 quyền số 01 SCT-CK do Văn phòng Công chứng Nguyễn Trọng Hải lập ngày 22/4/2025.

4. Trình bày của ông Lê Văn Bích.

Thửa đất gia đình đang ở được sử dụng từ năm 1992 do UBND xã giao, hiện tại gia đình không còn giấy tờ gì liên quan đến việc giao đất, đến năm 1994 gia đình làm nhà 3 gian, mái ngói và một công trình phụ. Đến năm 2016, Nhà nước làm đường có thu hồi đất của gia đình thuộc đất vườn tạp là 160m² và thu hồi đất ao gia đình thâu của xã là 989m², gia đình đã nhận được tiền bồi thường, tổng số tiền là 447.681.000đ (bao gồm tiền đất và tiền tài sản trên đất). Đến năm 2025, gia đình làm nhà 2 tầng và lán trại chăn nuôi, sân bê tông, cổng ngõ. Riêng nhà 2 tầng được xây dựng trên đất có từ năm 1992; còn sân, cổng, một phần lán trại, công trình phụ, tường rào xung quanh trên đất Nhà nước quản lý.

5. Hiện trạng vị trí sử dụng đất.

- Theo Kết quả đo đạc thửa đất số 222/2025/ĐĐHT do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hậu Lộc lập ngày 22/9/2025: thửa số 18, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.388m².

- Theo Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 15/01/2026: hiện trạng gồm các công trình: Nhà ở 02 tầng, chiều dài 22m, rộng 8,0m, xây dựng năm 2025; Nhà mái ngói 02 gian, các công trình phụ nhà tắm, nhà vệ sinh; một phần lán trại chăn nuôi; toàn bộ diện tích sân, ngõ 156m² đã đổ bê tông.

6. Xác minh nội dung trả lời trong Công văn số 1123/UBND-KT ngày 28/10/2025 của UBND xã Đông Thành.

Tại Công văn số 1123/UBND-KT ngày 28/10/2025 do Phó Chủ tịch UBND xã Đông Thành ký có các nội dung:

“- Trong quá trình làm việc, hộ gia đình không cung cấp được giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất, diện tích đất được sử dụng, giấy tờ về việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại Khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 (thời gian và mục đích sử dụng đất được thể hiện trong các giấy tờ theo quy định tại Nghị định 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ bao gồm: Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất; Biên bản hoặc quyết định xử phạt trong việc sử dụng đất; giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có địa chỉ thuộc thửa đất phải xác định,...).

- Diện tích đo đạc hiện trạng là 1.388m² (tăng 511m² so với bản đồ địa chính đã trừ đi phần diện tích thu hồi). Đề nghị hộ gia đình cung cấp giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất đối với phần diện tích sử dụng tăng như trên. Đề nghị hộ gia đình phối hợp với đơn vị đo đạc để thực hiện chỉnh lý sản phẩm đo đạc đối với phần diện tích được sử dụng theo đúng quy định và phù hợp quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất không có xác nhận của hộ gia đình sử dụng đất liền kề.

Do đó, UBND xã Đông Thành không có cơ sở để đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Bích tại thửa đất nêu trên”.

Nhận định:

- Về nguồn gốc thửa đất: Theo ý kiến của ông Lê Văn Bích, gia đình ông được UBND xã Tuy Lộc cũ giao đất vào mục đích đất ở từ năm 1992. Qua rà soát, xác minh hồ sơ lưu tại UBND xã Đông Thành (Hồ sơ bàn giao từ UBND xã Tuy Lộc cũ) và hồ sơ từ hộ gia đình cung cấp không có giấy tờ chứng minh được UBND xã bán đất vào mục đích đất ở năm 1992 như hộ kê khai trong hồ đề nghị đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về thời điểm sử dụng đất: Qua kiểm tra thực tế các công trình trên đất đang tồn tại, các hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ, hộ ông Lê Văn Bích đã được đăng ký hồ sơ đo đạc hồ sơ dân cư năm 1998 tại thửa đất số 06, tờ bản đồ

số 04, diện tích 704m²; hồ sơ địa chính tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, diện tích 717m², (*Sổ mục kê địa chính được duyệt ngày 03 tháng 9 năm 2004*). Tuy nhiên, theo kê khai, xác nhận của hộ gia đình là được UBND xã giao đất từ năm 1992, hộ gia đình không cung cấp được giấy tờ chứng minh.

Như vậy, theo theo điểm “ii”, phần II, mục C, phần V Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định Trình tự thủ tục Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, công đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất: “...*Việc xác định sử dụng đất ổn định được căn cứ vào thời gian và mục đích sử dụng tại một trong các giấy tờ sau đây: ...Sổ mục kê, sổ kiến điền được lập sau ngày 18/12/1980*” thì hộ gia đình chỉ được xác nhận sử dụng đất ổn định từ năm 1998 (trước ngày 01 tháng 7 năm 2004).

- Về hồ sơ bồi thường Giải phóng mặt bằng.

Việc HĐBTGPMB huyện Hậu Lộc cũ đã thực hiện quy trình lập hồ sơ kiểm kê, thẩm định giá trị bồi thường về đất; phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện Hậu Lộc cũ ban hành Quyết định thu hồi đất, trong đó có hộ ông Lê Văn Bích thu hồi 160m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5 (phần diện tích đất trồng cây lâu năm được thu hồi thuộc đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở). Do đó, theo Khoản 1, Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, UBND huyện Hậu Lộc tại thời điểm năm 2016 đã xác định thửa đất số 18, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Tuy Lộc cũ đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **theo Luật đất đai năm 2013**.

- Về hiện trạng sử dụng đất.

Hộ ông Lê Văn Bích được đăng ký trong hồ sơ đo đạc địa chính xã Tuy Lộc cũ tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, diện tích 717m². Cụ thể:

- + Phía Bắc giáp được giao thông nông thôn: 99,75m;
- + Phía Nam giáp rãnh lưu không mương thoát nước: 99,35m;
- + Phía Tây giáp rãnh lưu không mương thoát nước: 06m;
- + Phía Đông giáp rãnh lưu không mương thoát nước: 8.05m.

Sau khi UBND huyện Hậu Lộc cũ thực hiện giải phóng mặt bằng, đã thu hồi 160m² đất trồng cây lâu năm (Theo Quyết định số 14374/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND huyện Hậu Lộc về việc thu hồi đất để thực hiện dự án), diện tích đất còn lại theo hồ sơ đo đạc địa chính là 557m², so với hiện trạng sử dụng đất tại Kết quả đo đạc thửa đất số 222/2025/ĐĐHT do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hậu Lộc lập ngày 22/9/2025 là 1.388m², tăng 831m². Việc tăng

diện tích trên được xác định hộ ông Lê Văn Bích đang sử dụng phần đất lưu không nương nước, phần nương đã san lấp và đường giao thông. Hiện tại đã xây dựng công trình phụ nhà tắm, nhà vệ sinh; một phần lán trại chăn nuôi; toàn bộ diện tích sân, ngõ 156m² đã đổ bê tông (Các công trình xây dựng năm 2025). Vậy tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Lê Văn Bích đang có hành vi lấn, chiếm đất công và xây dựng các công trình vi phạm sau ngày 01/7/2014.

III. KẾT LUẬN NỘI DUNG KHIẾU NẠI.

Căn cứ Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai 2024 quy định: “*Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai: 1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất*”; Khoản 5, Điều 139 Luật đất đai năm 2024 quy định: “*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xử lý theo quy định của pháp luật*”, hộ ông Lê Văn Bích chưa đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.388m² do hộ gia đình đang vi phạm Luật đất đai 2024. Việc vi phạm Luật đất đai được xử lý theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Ông Lê Văn Bích khiếu nại toàn bộ Công văn số 1123/UBND-KT ngày 28/10/2025 về việc trả hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Bích, thôn Phú Thọ, xã Đông Thành, tỉnh Thanh Hoá tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Tuy Lộc cũ (Nay là xã Đông Thành, tỉnh Thanh Hoá) là **không có cơ sở**.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giữ nguyên Văn bản số 1123/UBND-KT ngày 28 tháng 10 năm 2025 của UBND xã Đông Thành về việc trả lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Bích, thôn Phú Thọ, xã Đông Thành.

Điều 2.

1. Chưa thụ lý hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Lê Văn Bích, thôn Phú Thọ, xã Đông Thành tại thửa đất số 18, diện tích 1.388m², tờ bản đồ địa chính số 05, bản đồ địa chính xã Tuy Lộc cũ do đã có hành vi vi phạm Khoản 1, Điều 11, Luật Đất đai 2024 “*quy định hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai*”.

2. Giao Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan, tiến hành kiểm tra, lập biên bản vi phạm hành chính, thực hiện áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả đối với hộ ông Lê Văn Bích đã có hành vi lấn, chiếm đất công, thực hiện việc xử lý nghiêm theo Luật Xử lý vi phạm hành chính, Nghị định số 123/2014/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Yêu cầu gia đình hoàn trả lại đất cho UBND xã Đông Thành quản lý.

3. Chỉ xem xét tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Tuy Lộc cũ (*trừ phần diện tích đã thu hồi*) sau khi hộ gia đình ông Lê Văn Bích thực hiện xong nghĩa vụ với Nhà nước.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, ông Lê Văn Bích không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Đông Thành thì các ông có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế, ông Lê Văn Bích và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 QĐ;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Thanh tra tỉnh (để b/c);
- Thường trực Đảng uỷ xã (để b/c);
- PCT UBND xã - Trịnh Quang Minh;
- Trang TT điện tử xã;
- Lưu: VT, hồ sơ./.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Liên