

**ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH THANH HÓA Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị Tuyền**  
**Thôn 01, phường Thiệu Khánh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 và năm 2013;*

*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 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh;*

*Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2230/BC-TTTH ngày 25/10/2021 về kết quả xác minh khiếu nại của bà Hoàng Thị Tuyền ở thôn 01, phường Thiệu Khánh, thành phố Thanh Hóa.*

**I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

Bà Hoàng Thị Tuyền khiếu nại, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.185,9 m<sup>2</sup> theo Bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2011 xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh), trong đó: 1.000 m<sup>2</sup> đất ở (05 lần hạn mức công nhận đất ở 200m<sup>2</sup>), diện tích còn lại là đất vườn cùng thửa đất ở cho gia đình bà.

**II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI (LẦN ĐẦU) CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ THANH HÓA**

Khiếu nại của bà Hoàng Thị Tuyền đã được Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa xem xét, giải quyết tại Quyết định số 7630/QĐ-UBND ngày 19/8/2021, nội dung: Gia đình bà Hoàng Thị Tuyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 600m<sup>2</sup> đất ở và 155m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở. Phần diện tích tăng giữa Biên bản kiểm tra hiện trạng năm 1998 và diện tích ghi trên bản đồ đo đạc năm 1991 gia đình bà Tuyền được cấp là đất nông nghiệp khác thửa với thửa đất ở.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, bà Hoàng Thị Tuyền tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

### **III. KẾT QUẢ LÀM VIỆC VỚI NGƯỜI KHIẾU NẠI**

Trình bày của bà Hoàng Thị Tuyền: Gia đình bà Tuyền sử dụng khu đất ở từ năm 1979 đến nay, có nguồn gốc gia đình khai hoang tại khu đất ở chân núi Đọ, thuộc xã Thiệu Khánh, huyện Thiệu Hóa (nay là phường Thiệu Khánh thành phố Thanh Hóa). Quá trình sử dụng khu đất ổn định từ năm 1979 đến nay, không có mua bán chuyển nhượng, không có tranh chấp, không lấn chiếm.

Bà Hoàng Thị Tuyền không cung cấp được hồ sơ tài liệu chứng minh diện tích các loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng khu đất khiếu nại có trước ngày 18/12/1980. Gia đình bà Hoàng Thị Tuyền chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **IV. KẾT QUẢ XÁC MINH**

#### **1. Hồ sơ quản lý đất đai và các giấy tờ có liên quan**

*a) Hồ sơ địa chính về khu đất bà Hoàng Thị Tuyền đang khiếu nại*

- Bản đồ địa chính xã Thiệu Khánh lập theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ, phê duyệt năm 1986 thể hiện: Vị trí khu đất bà Hoàng Thị Tuyền đang khiếu nại thuộc một phần thửa số 27, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 2.000 m<sup>2</sup>, loại đất T, sổ mục kê đăng ký: Khu dân cư đo bao và một phần thửa đất số 28, diện tích nguyên thửa 2.030m<sup>2</sup>, loại đất Ao, sổ mục kê ghi tên Hợp tác xã.

- Bản đồ địa chính xã Thiệu Khánh lập năm 1991 thể hiện: Vị trí khu đất bà Hoàng Thị Tuyền đang khiếu nại thuộc thửa số 466, tờ bản đồ số 02, diện tích 755,0 m<sup>2</sup>, loại đất T, sổ mục kê đăng ký chủ sử dụng là Nguyễn Đức Đạo (chồng của bà Tuyền), một phần thửa số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích nguyên thửa 828,0 m<sup>2</sup>, loại đất MN/TĐ, sổ mục kê đăng ký tên là Hợp tác xã và một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 04, diện tích nguyên thửa 45.3871m<sup>2</sup>, loại đất: Núi đá (Núi Đọ), sổ mục kê đăng ký tên là HTX.

- Bản đồ hiện trạng xã Thiệu Khánh lập năm 2011, thể hiện: Khu đất bà Hoàng Thị Tuyền đang khiếu nại thuộc thửa số 205, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.185,9m<sup>2</sup>, sổ mục kê đăng ký chủ sử dụng là Nguyễn Đức Đạo, loại đất (ONT).

*b) Hồ sơ khác có liên quan*

- Sổ giao ruộng đất ổn định lâu dài cho các hộ nông dân của xã Thiệu Khánh (Đội 1) thời điểm ngày 01/4/1993 thể hiện: Hộ bà Hoàng Thị Tuyền được giao đất tại thửa đất số 466, tờ bản đồ số 02, diện tích 955 m<sup>2</sup> trong đó (đất ở: 200 m<sup>2</sup>; đất vườn: 755 m<sup>2</sup>).

- Biên bản kiểm tra đo đạc đất thổ cư do UBND xã Thiệu Khánh lập ngày 13/4/1998, Đoàn kiểm tra của xã Thiệu Khánh (thuộc huyện Thiệu Hóa trước đây) đã tiến hành đo đạc lại đất thổ cư của gia đình ông Nguyễn Đức Đạo. Biên bản kiểm tra có chữ ký của các thành phần tham gia và đại diện gia đình là ông Nguyễn Đức Đạo đã ký xác nhận. Tổng diện tích kiểm tra là 1.404 m<sup>2</sup>, phía Bắc giáp đường vào gia đình anh Long Cảnh; phía Nam giáp đất nhà ông Cao Bằng; phía Đông giáp rãnh thoát nước 4m và đường đi chung; phía Tây giáp núi Đọ.

**2. Nguồn gốc sử dụng đất**

Phần đất bà Hoàng Thị Tuyền đang khiếu nại được xác định tại thôn 1, xã Thiệu Khánh, huyện Thiệu Hóa (trước đây). Năm 2012, xã Thiệu Khánh sáp nhập địa giới hành chính về thành phố Thanh Hóa (năm 2021 chuyển thành phường Thiệu Khánh).

Ngày 15/7/2021, UBND phường Thiệu Khánh tiến hành họp xác định nguồn gốc sử dụng đất của hộ bà Hoàng Thị Tuyền, kết quả:

- Khu đất hộ ông Đạo, bà Tuyền có nguồn gốc là đất ở, sử dụng trước ngày 18/12/1980. Thửa đất được đăng ký trên hồ sơ quản lý đất đai như sau:

+ Hồ sơ 299/TTg tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01.

+ Hồ sơ địa chính phê duyệt năm 1991: Tại thửa đất số 466, một phần thửa 470, tờ bản đồ số 02 và một phần thửa số 05, tờ bản đồ số 04.

+ Hồ sơ địa chính được xác lập theo hiện trạng sử dụng đất phê duyệt năm 2011: Tại thửa đất số: 205, tờ bản đồ số 05.

Khu đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 của thành phố Thanh Hóa được phê duyệt tại Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 27/9/2021 của UBND tỉnh, vị trí khu đất của bà Hoàng Thị Tuyền theo quy hoạch là đất ở (ODT).

**3. Hiện trạng khu đất của gia đình bà Hoàng Thị Tuyền**

- Trên khu đất hiện trạng thực tế gia đình bà Tuyền không còn nhà ở; chỉ còn lại một số bờ tường gạch, cây hoa màu và một cái ao.

- Vị trí, giáp danh khu đất cụ thể: Phía Tây giáp núi Đọ; phía Đông giáp nương đất thoát nước; phía Bắc giáp đất nhà bà Sấn, ngõ đi chung và đất nhà ông Định; phía Nam giáp đất nhà bà Vỡ và đất nhà bà Luân. Các hộ dân đã xây tường bao, có ranh giới rõ ràng.

Hiện nay, gia đình bà Hoàng Thị Tuyền đang đi ở với con trai.

**Như vậy:**

Căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ; biên bản kiểm tra đo đạc đất thổ cư do UBND xã Thiệu Khánh (nay là phường Thiệu Khánh) lập ngày 13/4/1998; Kết quả xác định nguồn gốc sử dụng đất của hộ bà Hoàng Thị Tuyền ngày 15/7/2021 của UBND phường Thiệu Khánh và kết quả xác minh tại UBND phường Thiệu Khánh, UBND thành phố Thanh Hóa cho thấy, cụ thể:

- Khu đất bà Hoàng Thị Tuyền đang khiếu nại có diện tích 2.185,9 m<sup>2</sup> được hình thành do đo gộp các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 02 và tờ bản đồ số 04, Bản đồ địa chính xã Thiệu Khánh lập năm 1991, được xác định như sau:

+ Thửa số 466, tờ bản đồ số 02: Diện tích nguyên thửa 755 m<sup>2</sup>, là đất thổ cư của hộ bà Hoàng Thị Tuyền có nguồn gốc sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ trước ngày 18/12/1980, thuộc xã Thiệu Khánh, huyện Thiệu Hóa (trước đây). Năm 2012, xã Thiệu Khánh sáp nhập địa giới hành chính về thành phố Thanh Hóa (năm 2021, được chuyển lên phường Thiệu Khánh), thuộc trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Theo Bản đồ địa chính 299/TTg xã Thiệu Khánh được phê duyệt năm 1986 thể hiện là một phần của thửa số 27, tờ bản đồ số 01, diện tích nguyên thửa 2.000 m<sup>2</sup> (đo bao), loại đất T, sổ mục kê đăng ký: Khu dân cư.

Căn cứ quy định tại Điều 7, Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh; Căn cứ Điều 1, Quyết định số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của UBND tỉnh về việc đính chính khoản 1, Điều 7 của Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh: *“Đối với những hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn ao mà đất đó được hình thành trước thời điểm công nhận là đô thị (thị trấn, phường) thì áp dụng hạn mức địa bàn nông thôn theo quy định tại Điều 5 quy định này”* và tiết b điểm 2, khoản 2, Điều 1 Quyết định số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh: *“Trường hợp đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế đang sử dụng nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 của quy định này”* thì diện tích 755 m<sup>2</sup> thuộc điểm b, khoản 1, Điều 4 Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh, được xác định là 755m<sup>2</sup> đất ở (nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở 200 m<sup>2</sup>), gia đình bà Hoàng Thị Tuyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 755 m<sup>2</sup> là đất ở.

- Đối với phần diện tích đất còn lại theo Bản đồ hiện trạng năm 2011, hiện tại gia đình bà Hoàng Thị Tuyền sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp (khác thửa đất ở), phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thành phố Thanh Hóa được phê duyệt tại Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 27/9/2021 của UBND tỉnh, vị trí khu đất của bà Hoàng Thị

Tuyển theo quy hoạch là đất ở (ODT), không có tranh chấp, không có biên bản xử phạt hành chính về đất đai, bao gồm:

+ Diện tích 649 m<sup>2</sup> (1.404 m<sup>2</sup> - 755 m<sup>2</sup>) tại thửa số 470, tờ bản đồ số 02, Bản đồ địa chính xã Thiệu Khánh lập năm 1991 (diện tích nguyên thửa 828 m<sup>2</sup>) là đất mặt nước, trước đây của Hợp tác xã quản lý. Gia đình bà Hoàng Thị Tuyển sử dụng ổn định vào mục đích đất nông nghiệp từ trước năm 1998, không có tranh chấp.

+ Diện tích còn lại 781,9 m<sup>2</sup> (2.185,9 m<sup>2</sup> - 755m<sup>2</sup> - 649 m<sup>2</sup>) là một phần của thửa đất số 05, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã Thiệu Khánh lập năm 1991 (diện tích nguyên thửa 45.3871 m<sup>2</sup>), loại đất: Núi đá (núi Đọ), sổ mục kê đăng ký tên là HTX, gia đình bà Hoàng Thị Tuyển tự ý sử dụng ổn định vào mục đích đất nông nghiệp sau năm 1998, không có tranh chấp.

Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 103, Luật Đất đai năm 2013 quy định về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao: “*Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng thửa đất có nhà ở*”; Căn cứ điểm a, khoản 5, Điều 20, Nghị định số 43/2020/NĐ-CP ngày 10/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì diện tích 1.430,9 m<sup>2</sup> (649 m<sup>2</sup> + 781,9 m<sup>2</sup>) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp, khác thửa đất ở (theo diện tích đo đạc thực tế).

#### V. KẾT LUẬN

- Căn cứ vào nguồn gốc đất, hồ sơ địa chính, quá trình sử dụng đất và các quy định của pháp luật (nêu trên), khiếu nại của bà Hoàng Thị Tuyển đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà với diện tích 2.185,9 m<sup>2</sup> theo Bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2011 xã Thiệu Khánh (trước đây); trong đó: 1.000 m<sup>2</sup> đất ở, diện tích còn lại là đất vườn cùng thửa đất ở là không có cơ sở.

- Gia đình bà Hoàng Thị Tuyển được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 755 m<sup>2</sup> đất ở, phần diện tích đất còn lại được cấp là đất nông nghiệp khác thửa với thửa đất ở theo hiện trạng sử dụng đất.

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

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Bà Hoàng Thị Tuyển khiếu nại, đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà với diện tích 2.185,9 m<sup>2</sup> theo bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2011; trong đó 1.000 m<sup>2</sup> đất ở, diện tích còn lại là đất vườn cùng thửa đất ở là không có cơ sở.

Yêu cầu UBND thành phố Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Hoàng Thị Tuyển theo các loại đất, bao gồm: 755m<sup>2</sup> đất ở, phần diện tích đất còn lại được cấp là đất nông nghiệp khác thửa với thửa đất ở theo hiện trạng sử dụng đất.

**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu bà Hoàng Thị Tuyền 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, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Thiệu Khánh, bà Hoàng Thị Tuyền 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 (B/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (B/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Đức Giang**