

Số: 323/QĐ-UBND

Kiến Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Mạnh Hiệp,  
địa chỉ tại thôn Thống Nhất, xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng  
(lần đầu)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KIẾN MINH

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 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;

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;

Xét Đơn khiếu nại ngày 14/01/2026 của ông Trần Mạnh Hiệp, địa chỉ tại thôn Thống Nhất, xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng;

Xét Báo cáo số 82/BC-ĐXM ngày 06/3/2026 của Đoàn xác minh theo Quyết định số 169/QĐ-UBND ngày 04/02/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh về việc xác minh nội dung khiếu nại lần đầu của ông Trần Mạnh Hiệp, địa chỉ tại thôn Thống Nhất, xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng với các nội dung sau đây:

#### I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Trần Mạnh Hiệp khiếu nại Thông báo số 445/TB-UBND ngày 09/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh về việc dừng giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho gia đình ông.

#### II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Căn cứ hồ sơ nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ, tài liệu do ông Trần Mạnh Hiệp và các cá nhân có liên quan cung cấp cho thấy:

##### 2.1. Thông tin về thửa đất do ông Trần Mạnh Hiệp đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ Sổ mục kê lập năm 1985 theo Chi thị 299/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Thửa đất số 625, tờ bản đồ số 02, diện tích 1045,0m<sup>2</sup>, loại đất: Thổ cư, ghi tên Trần Văn Tân (tức Trần Văn Cơ), đồng sử dụng là vợ bà Phùng Thị Thả, thửa đất có nguồn gốc là đất thổ cư (đất ở) có nhà ở sử dụng ổn định từ sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

Đến năm 1995 UBND xã Minh Tân đã đo đạc, lập Bản đồ giải thửa và Sổ mục kê, thống kê thửa đất số 625, tờ bản đồ 02 thành thửa đất mới là thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.120,0 m<sup>2</sup>, đứng tên người đang sử dụng đất là ông Trần Mạnh Hiệp.

Năm 2025, ông Trần Văn Cơ và bà Phùng Thị Thả đều đã chết, các đồng thừa kế và những người có quyền lợi liên quan đến phần di sản thừa kế tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12 đã lập Văn bản thoả thuận cử ông Trần Mạnh Hiệp là người đại diện các hàng thừa kế theo pháp luật đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được UBND xã Minh Tân (nay là xã Kiến Minh) chứng thực theo Văn bản số 131 ngày 24/6/2025.

**2.2. Về việc ông Trần Mạnh Hiệp đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông:**

Ngày 25/11/2025, UBND xã Kiến Minh nhận được Hồ sơ mã số H24.151-251125-22480 về việc đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Trần Mạnh Hiệp, địa chỉ thửa đất tại thôn Thống Nhất, xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng.

**\* Về thành phần hồ sơ đất đai, giấy tờ về quyền sử dụng đất:**

Các giấy tờ của gia đình ông Trần Mạnh Hiệp cung cấp tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thể hiện tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.061,0 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở: 900,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm: 161,0 m<sup>2</sup>). Địa chỉ thửa đất tại thôn Thống Nhất, xã Kiến Minh, Hải Phòng.

- Danh sách các thửa đất của hộ gia đình, cá nhân theo mẫu 15b;

- Danh sách những người sử dụng chung thửa đất theo mẫu số 15a;

- Văn bản thoả thuận cử người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận được UBND xã chứng thực theo văn bản số 131 ngày 24/6/2025.

- Mảnh trích đo địa chính thửa đất được Công ty đo đạc Tài nguyên Môi trường KTC đo đạc và được chủ sử dụng đất ký ngày 28/10/2025 tại thửa số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.061,0 m<sup>2</sup>.

- Bản án số 35/2022/DS-PT ngày 01/8/2022 của Toà án Nhân dân thành phố Hải Phòng về việc tranh chấp tài sản chung của dòng họ; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD đất.

- Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 của Toà án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc tranh chấp tài sản chung của dòng họ; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD đất.

- Ông Trần Mạnh Hiệp có đơn đề nghị thi hành án theo Bản án số 206/2024. Cục Thi hành án Dân sự thành phố Hải Phòng có Thông báo số 510

ngày 15/4/2025 về việc từ chối nhận yêu cầu thi hành án (do tại Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 không làm phát sinh nghĩa vụ phải thi hành án).

### **2.3. Về tình trạng tranh chấp về đất đai:**

- Liên quan đến việc giải quyết tranh chấp về đất đai: Ngày 06/5/2024 Toà án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã có Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 về việc tranh chấp tài sản chung của dòng họ; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD đất (đính kèm). Cụ thể như sau:

+ Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn gồm các ông Trần Xuân Đức, Trần Trung Kỳ, Trần Mạnh Khảo, Trần Trung Khải, Trần Văn Nhì, Trần Mạnh Điền.

+ Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Mạnh Hiệp và những người có quyền lợi, nghĩa vụ là bà Trần Thị Chính, ông Trần Văn Đào; tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định diện tích 1.035,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, thuộc thôn Thống Nhất; bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu gia đình ông Trần Mạnh Hiệp trả lại cho dòng họ Trần tài sản là 1.035,9 m<sup>2</sup> và 03 gian nhà thờ ở giữa ngôi nhà 05 gian tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12; bác yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Toà án giao cho dòng họ Trần được sử dụng toàn bộ ngôi nhà 05 gian tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12.

- Trong quá trình thụ lý giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Trần Mạnh Hiệp (là người được các hàng thừa kế theo pháp luật cử đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận), UBND xã, Phòng Kinh tế xã Kiến Minh nhận được phản ánh, kiến nghị của bên nguyên đơn về việc đã gửi đơn đến Toà án nhân dân Tối cao và Viện Kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội “*về việc tranh chấp tài sản chung của dòng họ; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSD đất*”.

Bên nguyên đơn đã được Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tiếp nhận đơn đề nghị giám đốc, Toà án nhân dân tối cao thụ lý đơn đề nghị giám đốc thẩm và đang tiến hành giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ủy ban nhân dân xã, Phòng Kinh tế xã Kiến Minh xác định tại thời điểm thụ lý hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Mạnh Hiệp thì thửa đất nêu trên đang có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

### **2.4. Về điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Theo khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “2. *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm*

1993, nay được Ủy ban nhân dân 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...”.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có nguồn gốc là đất thổ cư (đất ở) có nhà ở sử dụng ổn định từ sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 theo đề nghị của ông Trần Mạnh Hiệp phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 là không có tranh chấp.

### **2.5. Về việc dừng giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Mạnh Hiệp**

Thửa đất ông Trần Mạnh Hiệp đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho gia đình ông hiện đang có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

Theo Khoản 1 điều 334 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thời gian kháng nghị Giám đốc thẩm:

“Điều 334. Thời hạn kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm:

1. Người có thẩm quyền kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm có quyền kháng nghị trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.

Theo khoản 2, Điều 19 Nghị định 101/2024/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3, Điều 7 Nghị định 226/2025/NĐ-CP) quy định:

“2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong các trường hợp sau:

a) Không thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ hoặc hồ sơ không đầy đủ thành phần hoặc không đảm bảo tính thống nhất nội dung thông tin giữa các giấy tờ hoặc kê khai nội dung không đầy đủ thông tin theo quy định;

b) Nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc cơ quan, người có thẩm quyền tố tụng yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật;

c) Nhận được văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án;

d) Nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc của Ủy ban nhân dân cấp huyện lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đã thụ lý đơn

yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

đ) Nhận được văn bản của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về việc đã thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

e) Nhận được văn bản của Trọng tài Thương mại Việt Nam về việc thụ lý đơn giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, tài sản gắn liền với đất;

g) Nhận được văn bản yêu cầu dừng thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền;

h) Trường hợp đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho không có văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do bên nhận thế chấp hoặc người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thực hiện để xử lý tài sản thế chấp;

i) Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất hoặc công trình xây dựng thuộc các dự án này tại Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai mà chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp là tài sản đã chuyển nhượng, đã bán, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên mua tài sản có thỏa thuận về việc tiếp tục dùng tài sản này làm tài sản thế chấp và thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm”.

Ủy ban nhân dân xã đã ban hành Thông báo số 445/TB-UBND ngày 09/12/2025 về việc dừng giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với gia đình ông Trần Mạnh Hiệp là đúng quy định của pháp luật (*do thừa đất ông Trần Mạnh Hiệp đề nghị cấp Giấy chứng nhận hiện đang có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024*).

**2.6. Về việc đề nghị Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và Tòa án nhân dân tối cao cung cấp thông tin về việc giải quyết tranh chấp đất đai:**

Ngày 17/01/2026, Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh đã có Công văn số 27/UBND-KT “về việc cung cấp thông tin kết quả giải quyết tranh chấp đất đai theo Đơn đề nghị thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội” gửi Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Toà án nhân dân tối cao (*lần 1*). Theo đó, Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh đề nghị Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và Toà án nhân dân tối cao cung cấp thông tin bằng văn bản về kết quả giải quyết tranh chấp đất đai đối với Đơn đề nghị giám đốc thẩm của các ông Trần Xuân Đức, Trần Mạnh Khảo, Trần Văn Nhì, Trần Mạnh Điền, thôn Đoàn Kết, xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng có liên quan đến thửa đất ông Trần Mạnh Hiệp đề nghị Chủ tịch UBND xã Kiến Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.061,0 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở: 900,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm: 161,0 m<sup>2</sup>), địa chỉ tại thôn Thống Nhất, xã Kiến Minh, Hải Phòng.

Ngày 04/02/2026, Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh đã có Công văn số 391/UBND-KT về việc phối hợp cung cấp thông tin về việc đang thụ lý giải quyết hoặc không thụ lý giải quyết Đơn đề nghị thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (*lần 2*).

Ngày 26/02/2026, Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh đã có Công văn số 542/UBND-KT phối hợp cung cấp thông tin về việc đã tiếp nhận, đang thụ lý giải quyết hoặc không thụ lý giải quyết, kết quả giải quyết tranh chấp đất đai theo Đơn đề nghị thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (*Lần 3*).

Ngày 26/02/2026, Toà án nhân dân tối cao đã có Văn bản số 1131/TANDTC-VP về việc phúc đáp Công văn số 391/UBND-KT ngày 04/02/2026 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh; trong đó, Toà án nhân dân tối cao đã cung cấp thông tin như sau: Toà án nhân dân tối cao đã nhận được đơn đề nghị giám đốc thẩm của các ông Trần Xuân Đức, Trần Trung Kỳ, Trần Mạnh Khảo, Trần Văn Nhì, Trần Mạnh Điền, địa chỉ tại thôn Đoàn Kết, xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng; sau khi xem xét đơn và các tài liệu kèm theo, Toà án nhân dân tối cao đã thụ lý vụ án và đang tiến hành giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

Đoàn xác minh đã 01 lần mời ông Trần Mạnh Hiệp đến làm việc để xác minh, làm rõ các nội dung khiếu nại.

Ngày 26/02/2026, Đoàn xác minh đã làm việc với ông Trần Mạnh Hiệp để xác minh, làm rõ các nội dung khiếu nại.

Ông Trần Mạnh Hiệp khiếu nại nội dung: Khiếu nại Thông báo số 445/TB-UBND ngày 09/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh về việc dừng giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho gia đình ông Trần Mạnh Hiệp.

Ông Trần Mạnh Hiệp đề nghị Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh bãi bỏ Thông báo số 445/TB-UBND ngày 09/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh và đề nghị tiếp tục giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội và hồ sơ, giấy tờ do gia đình ông cung cấp và theo hồ sơ địa chính của UBND xã lưu trữ.

#### **IV. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI**

Ngày 10/3/2026, ông Nguyễn Thế Đoàn, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (được Chủ tịch UBND xã ủy quyền tại Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 04/3/2026) chủ trì Hội nghị đối thoại với người khiếu nại. Tham dự buổi đối thoại có đại diện Văn phòng HĐND và UBND xã, Phòng Kinh tế xã, Trưởng thôn Thống Nhất và ông Trần Mạnh Hiệp, ông Lã Việt Nam là Luật sư của Công ty TNHH MTV Nhân Ái được ông Trần Mạnh Hiệp mời để tham gia đối thoại.

Tại buổi đối thoại, Đoàn xác minh đã báo cáo kết quả xác minh; các nội dung trong đơn khiếu nại của người khiếu nại đã được xem xét, phối hợp với các cơ quan liên quan phân tích làm rõ, khách quan. Đại diện các cơ quan, đơn vị có mặt tại buổi đối thoại nhất trí với Báo cáo kết quả xác minh của Đoàn xác minh.

*Người khiếu nại:* Ông Trần Mạnh Hiệp trình bày các ý kiến liên quan đến nội dung khiếu nại tại Hội nghị đối thoại. Tất cả các ý kiến đã được các ngành, đơn vị liên quan trao đổi, làm rõ, trả lời cụ thể, viện dẫn đầy đủ các căn cứ, quy định của pháp luật. Ông Trần Mạnh Hiệp đã nắm rõ các nội dung được trả lời và các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Trần Mạnh Hiệp không đồng ý và vẫn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh bãi bỏ Thông báo số 445/TB-UBND ngày 09/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh và đề nghị tiếp tục giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông theo Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội và hồ sơ, giấy tờ do gia đình ông cung cấp và theo hồ sơ địa chính của UBND xã lưu trữ.

#### **V. KẾT LUẬN**

Căn cứ hồ sơ, tài liệu thu thập được, kết quả xác minh với các cá nhân có liên quan và đối chiếu các quy định của pháp luật, kết luận:

Theo khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Đất đang có tranh chấp là thửa đất có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết*”.

Theo khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân 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 Khoản 1 điều 334 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thời gian kháng nghị Giám đốc thẩm:

*“Điều 334. Thời hạn kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm:*

*1. Người có thẩm quyền kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm có quyền kháng nghị trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.*

Theo điểm đ khoản 2, Điều 19 Nghị định 101/2024/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3, Điều 7 Nghị định 226/2025/NĐ-CP) quy định:

*“2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong các trường hợp sau:*

*đ) Nhận được văn bản của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về việc đã thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất...”.*

Hiện nay, Toà án nhân dân tối cao đã thụ lý vụ án và đang tiến hành giải quyết tranh chấp đất đai theo đơn đề nghị giám đốc thẩm của các ông Trần Xuân Đức, Trần Trung Kỳ, Trần Mạnh Khảo, Trần Văn Nhi, Trần Mạnh Điền, địa chỉ tại thôn Đoàn Kết, xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng đối với Bản án số 206/2024/DS-PT ngày 06/5/2024 của Toà án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các quy định nêu trên, thửa đất ông Trần Mạnh Hiệp đề nghị Chủ tịch UBND xã Kiến Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho gia đình ông hiện đang có tranh chấp đất đai và đang được Toà án nhân dân tối cao tiến hành giải quyết vụ án theo quy định. Vì vậy, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024.

Việc Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh ban hành Thông báo số 445/TB-UBND ngày 09/12/2025 về việc dừng giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với gia đình ông Trần Mạnh Hiệp là đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, nội dung khiếu nại của ông Trần Mạnh Hiệp là khiếu nại sai và không có cơ sở, không có căn cứ để xem xét giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Điều 1.**

1. Giữ nguyên Thông báo số 445/TB-UBND ngày 09/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh về việc dừng giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với gia đình ông Trần Mạnh Hiệp.

2. Chủ tịch UBND xã Kiến Minh sẽ tiếp tục giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho gia đình ông Trần Mạnh Hiệp sau khi được cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong vụ án tranh chấp đất đai nêu trên theo quy định.

**Điều 2.** Giao Phòng Kinh tế xã: Phối hợp với các cơ quan, đơn vị, Ủy ban MTTQ Việt Nam xã và các tổ chức chính trị - xã hội của xã tiếp tục vận động, tuyên truyền để ông Trần Mạnh Hiệp hiểu và chấp hành quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Trần Mạnh Hiệp không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Kiến Minh thì ông Trần Mạnh Hiệp có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố hoặc khởi kiện Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 4.** Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Trưởng thôn Thống Nhất, Thủ trưởng các đơn vị liên quan, ông Trần Mạnh Hiệp chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
  - UBND thành phố;
  - Thanh tra thành phố;
  - TT Đảng ủy xã;
  - CT, các PCT UBND xã;
  - Lưu: VT, hồ sơ.
- } (đề b/c)

**CHỦ TỊCH**

**Phạm Tiến Thuật**