

Số:...../QĐ-UBND

Mao Điền, ngày 21 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Đặng Trần Khương
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 136/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 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;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Thông tư số 02/2025/TT-TTCP ngày 25/6/2025 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 Thông tư số 05/2021/TT-CP ngày 01/10/2021 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 15/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Mao Điền về việc xác minh nội dung khiếu nại của ông Đặng Trần Khương;

Xét đơn khiếu nại ghi ngày 19 tháng 5 năm 2026 của ông Đặng Trần Khương (địa chỉ: Thôn Ứng Hòa, xã Quảng Bị, TP. Hà Nội).

Theo Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 13/7/2026 của Tổ xác minh nội dung khiếu nại về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Đặng Trần Khương với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Ông Đặng Trần Khương khiếu nại Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026 của UBND xã Mao Điền; Thông báo số 06/TB-KT ngày 10/4/2026 của phòng Kinh tế xã Mao Điền và Công văn số 843/UBND-KT của UBND xã Mao Điền về việc xác nhận nguồn gốc đất, tình trạng sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm tại thửa đất số 445, tờ bản đồ số 30, thôn Quý Dương, xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng.

Ông Khương đề nghị UBND xã:

- Chứng minh bằng hồ sơ, tài liệu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền việc xác định phần diện tích 10,4 m² là đất hành lang giao thông và phần diện tích 17,7 m² là đất thuộc Nhà nước quản lý.

- Làm rõ căn cứ xác định phần diện tích 60,9 m² không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Ông Khương cho rằng gia đình đã sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp các phần diện tích 60.9m² (10.4m²+32.8m²+17.7m²) từ năm 1999 đến nay; Phần diện tích 60.9m² nêu trên gia đình đã nộp tiền trong nội dung Phiếu thu số 53, do UBND xã Tân Trường lập ngày 13/8/1999.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 15/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Mao Điền về việc xác minh nội dung khiếu nại của ông Đặng Trần Khương đối với Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026 của UBND xã Mao Điền; Thông báo số 06/TB-KT ngày 10/4/2026 của phòng Kinh tế xã Mao Điền và Công văn số 843/UBND-KT của UBND xã Mao Điền. Tổ xác minh đã tiến hành kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kỳ; hồ sơ đo đạc, bản đồ địa chính năm 2013 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt năm 2015; hồ sơ lưu trữ tại UBND xã Mao Điền; làm việc trực tiếp với người khiếu nại và các cá nhân có liên quan; đồng thời thu thập, đối chiếu các tài liệu, chứng cứ do ông Đặng Trần Khương cung cấp. Kết quả xác minh như sau:

1. Đối với nội dung khiếu nại liên quan đến phần diện tích 10,4 m² và 17,7 m²

1.1. Hồ sơ năm 1991 thuộc các thửa đất, cụ thể như sau:

- Phần diện tích 17.7m² thuộc Thửa đất số 261, tờ bản đồ số 09, diện tích 4926m², loại đất A (Sổ mục kê ban đầu ghi 4.926m², sau đó gạch đi ghi ở phần ghi chú 4.864), mục tên chủ sử dụng đất bỏ trống không ghi tên chủ sử dụng đất).

- Phần diện tích 10.4m² thuộc Thửa đất số 416, tờ bản đồ số 09, diện tích 1460m², loại đất A; sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng đất.

Quá trình xác minh chưa thu thập được tài liệu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thể hiện việc giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc tài liệu khác xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với hai phần diện tích nêu trên.

1.2. Hồ sơ đo đạc năm 2013

Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2013, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt năm 2015.

- Phần diện tích **10,4 m²** thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 32, diện tích 38053.5m² (Sổ mục kê thể hiện 21749,7m²), loại đất: DGT (đất giao thông), Tên người sử dụng, quản lý là UBND xã;

- Phần diện tích **17.7m²** thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 32, diện tích 3153.7m², loại đất: TSN (thuỷ sản ngọt), Tên người sử dụng, quản lý là UBND xã.

- Theo bản Mô tả ngày 25/5/2013 thửa đất của ông Đặng Trần Khương thuộc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 32, diện tích 162.4m² đã được các hộ giáp ranh và ông Đặng Trần Khương ký vào bản mô tả công nhận hiện trạng sử dụng đất.

Quá trình làm việc xác minh với ông Đặng Trần Khương Tổ xác minh đã yêu cầu ông Đặng Trần Khương cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 10.4m² và 17.7m² mà ông Khương đang sử dụng. Tuy nhiên, ngoài bản sao Phiếu thu số 53 ngày 13/8/1999, ông Khương không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác có giá trị pháp lý chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đang khiếu nại.

2. Đối với phần diện tích 32,8 m²

Trong quá trình làm việc với Tổ xác minh, ông Đặng Trần Khương thống nhất với nội dung xác định của UBND xã Mao Điền tại Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026; không tiếp tục khiếu nại đối với phần diện tích 32,8 m².

3. Đối với nội dung ông Đặng Trần Khương cho rằng gia đình đã sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp các phần diện tích 60,9 m² (10.4m²+32.8m²+17.7m²) từ năm 1999 đến nay; phần diện tích 60,9m² nêu trên gia đình đã nộp tiền trong Phiếu thu số 53 do UBND xã Tân Trường lập ngày 13/8/1999

Qua xác minh hồ sơ lưu trữ tại UBND xã và các tài liệu do các bên cung cấp, xác định ông Đặng Trần Khương nhận chuyển quyền sử dụng đất năm 2007 từ ông Trần Văn Thu (Tiện). Việc chuyển quyền được các bên thực hiện đối với thửa đất mà ông Trần Văn Thu (Tiện) đang quản lý, sử dụng tại thời điểm chuyển nhượng.

Đồng thời, việc ông Đặng Trần Khương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn Thu (Tiện) không làm phát sinh quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đang khiếu nại nếu bên chuyển nhượng không có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đó. Theo nguyên tắc của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai, bên nhận chuyển quyền chỉ được nhận trong phạm vi quyền sử dụng đất hợp pháp của bên chuyển quyền; không thể thông qua giao dịch dân sự để làm phát sinh quyền sử dụng đất đối với diện tích đất Nhà nước chưa giao, chưa công nhận hoặc đang do Nhà nước quản lý.

Đối với Phiếu thu số 53 ngày 13/8/1999 là chứng từ thu do UBND xã Tân Trường lập, người nộp tiền là ông Trần Văn Thu (Tiện).

Trong quá trình xác minh, UBND xã không chỉ xem xét các tài liệu do ông Đặng Trần Khương cung cấp mà còn chủ động kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, sổ mục kê, bản đồ địa chính, hồ sơ đo đạc năm 2013, hồ sơ lưu trữ tại UBND xã, làm việc với những người có liên quan, trong đó có bà Xâm (vợ ông Trần Văn Thu), nguyên cán bộ lập Phiếu thu số 53 và các cá nhân biết rõ quá trình quản lý, sử dụng đất. Kết quả xác minh không thu thập được tài liệu, chứng cứ nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng minh phần diện tích 60,9 m² đã được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc cho phép chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do đó, Phiếu thu số 53 không có giá trị pháp lý để xác lập quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

4. Kết quả xác minh đối với Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026

Qua rà soát toàn bộ hồ sơ địa chính, hồ sơ lưu trữ, tài liệu do người khiếu nại cung cấp và kết quả xác minh thực tế. Tổ xác minh nhận thấy việc UBND xã Mao Điền ban hành Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026 để xác nhận nguồn gốc đất và tình trạng sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm của thửa đất số 445, tờ bản đồ số 30 được thực hiện trên cơ sở hồ sơ địa chính, tài liệu lưu trữ và kết quả kiểm tra, xác minh theo quy định của pháp luật; chưa phát hiện tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ việc hoặc chứng minh nội dung xác nhận tại Công văn số 479/UBND-KT là không đúng quy định pháp luật.

III. Kết quả đối thoại:

Ngày 20/7/2026, Chủ tịch UBND xã Mao Điền đã tổ chức đối thoại với ông Đặng Trần Khương theo Giấy mời số 81/GM-UBND ngày 17/7/2026. Buổi đối thoại có sự tham gia của người giải quyết khiếu nại, Tổ xác minh và các cá nhân có liên quan.

Tại buổi đối thoại, Tổ xác minh đã báo cáo toàn bộ kết quả xác minh nội dung khiếu nại; thông báo các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong quá trình xác minh, trong đó có kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, hồ sơ đo đạc năm 2013 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt năm 2015, hồ sơ lưu trữ tại UBND xã Mao Điền và kết quả làm việc với bà Xâm (vợ ông Trần Văn Thu (Tiện)) về nội dung Phiếu thu số 53 ngày 13/8/1999. Qua đối thoại, đã công khai kết quả xác minh, làm rõ những yêu cầu, thắc mắc của người khiếu nại, đồng thời giải thích đầy đủ quy định pháp luật liên quan đến nội dung khiếu nại. Các thành phần tham gia đối thoại đều thống nhất với nội dung Báo cáo xác minh của Tổ xác minh. Riêng ông Đặng Trần Khương không nhất trí với báo cáo xác minh và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập, giữ nguyên nội dung khiếu nại; đề nghị UBND xã tiếp tục làm rõ căn cứ xác định phần

diện tích 60,9 m² không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất; đề nghị cung cấp hồ sơ, tài liệu chứng minh phần diện tích 10,4 m² là đất giao thông và phần diện tích 17,7 m² thuộc đất Ao nuôi trồng thủy sản do Nhà nước quản lý; đồng thời cho rằng một số nội dung trong Báo cáo kết quả xác minh và Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026 chưa thống nhất với các văn bản trước đây của UBND xã.

Người giải quyết khiếu nại đã giải thích, làm rõ căn cứ xác định nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất trên cơ sở hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính qua các thời kỳ, các tài liệu thu thập được trong quá trình xác minh và các quy định của pháp luật về đất đai; đồng thời yêu cầu ông Đặng Trần Khương tiếp tục cung cấp các tài liệu, chứng cứ hợp pháp (nếu có) để chứng minh quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đang khiếu nại.

Qua đối thoại, ông Đặng Trần Khương không cung cấp thêm hồ sơ, tài liệu, chứng cứ mới ngoài các tài liệu đã giao nộp trong quá trình xác minh; đồng thời vẫn giữ nguyên nội dung khiếu nại. Người giải quyết khiếu nại ghi nhận toàn bộ ý kiến của ông Đặng Trần Khương và giao Tổ xác minh tiếp thu, rà soát toàn bộ hồ sơ, tài liệu, hoàn thiện báo cáo, tham mưu Chủ tịch UBND xã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại theo đúng quy định của pháp luật.

Kết luận chung

Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011; Luật Đất đai năm 2024; Báo cáo kết quả xác minh; Biên bản đối thoại; hồ sơ địa chính và các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập, có đủ cơ sở xác định:

Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026 của UBND xã Mao Điền được ban hành đúng thẩm quyền, trên cơ sở hồ sơ địa chính, tài liệu quản lý đất đai và kết quả kiểm tra, xác minh theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết khiếu nại, ông Đặng Trần Khương không cung cấp được hồ sơ, tài liệu, chứng cứ mới có giá trị pháp lý làm thay đổi bản chất vụ việc hoặc chứng minh Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026 được ban hành trái quy định của pháp luật.

Không có căn cứ pháp lý để xác định Phiếu thu số 53 ngày 13/8/1999 là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hoặc để xác định phần diện tích trên đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên Công văn số 479/UBND-KT ngày 24/3/2026 của UBND xã Mao Điền về việc xác nhận nguồn gốc đất, tình trạng sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm tại thửa đất số 445, tờ bản đồ số 30, thôn Quý Dương, xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã Mao Điền tiếp tục hướng dẫn ông Đặng Trần Khương thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Giao Văn phòng HĐND và UBND xã Mao Điền gửi Quyết định giải quyết khiếu nại này đến ông Đặng Trần Khương và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011 đồng thời lưu trữ hồ sơ giải quyết khiếu nại theo quy định.

+ Niêm yết tại trụ sở, nơi tiếp công dân của UBND xã. Thời gian niêm yết quyết định giải quyết khiếu nại ít nhất là 15 ngày, kể từ ngày niêm yết.

- Giao phòng Văn hóa - Xã hội đăng kết quả giải quyết Khiếu nại lần đầu công khai trên trang thông tin điện tử của xã.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định này, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Mao Điền, ông Đặng Trần Khương có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố; hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã Mao Điền, ông Đặng Trần Khương và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND thành phố (để báo cáo);
- Thanh tra thành phố (để theo dõi);
- Phòng XD, NN&MT xã;
- Văn phòng HĐND và UBND xã;
- Văn phòng Đảng ủy xã;
- Lưu: VT, Hồ sơ giải quyết khiếu nại.

CHỦ TỊCH

Trần Xuân Kiều