

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích  
Hường (Địa chỉ: Tổ 1, khu phố 16, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai)  
(lần hai)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

*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;*

*Xét đơn khiếu nại của ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hường, địa  
chỉ tại tổ 1, khu phố 16, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai;*

Theo Báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 945/TTT-KNTC2 ngày  
14/5/2026 và Văn bản số 1110/TTT-KNTC2 ngày 05/6/2026 về việc đề xuất giải  
quyết khiếu nại của ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hường với các nội  
dung sau đây:

#### I. Nội dung khiếu nại:

Yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài  
sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38 tại phường Quy Nhơn  
Bắc, tỉnh Gia Lai. Đồng thời, ông bà phản ánh trường hợp hộ ông Trần Văn Tùng  
có hiện trạng sử dụng đất tương tự nhưng vẫn được xây dựng nhà ở kiên cố, không  
bị xử lý theo quy định của pháp luật.

#### II. Kết quả giải quyết khiếu nại của UBND phường Quy Nhơn Bắc:

Ngày 03/3/2026, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc ban hành Quyết  
định số 410/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Trần Đình  
Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hường, theo đó: Không công nhận toàn bộ nội dung  
khiếu nại của ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hường.

Không đồng ý với kết quả giải quyết lần đầu của Chủ tịch UBND phường  
Quy Nhơn Bắc, ông Tấn và bà Hường tiếp tục có đơn khiếu nại đến UBND tỉnh.

#### III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

##### 1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, nguồn gốc đất được xác định:

- Theo bản đồ địa chính năm 1987, đây là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, diện  
tích 1.520m<sup>2</sup>, loại đất Mạ; chủ sử dụng được cập nhật là Khu đội 1D.

- Theo bản đồ địa chính năm 1996, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4 đã được đo  
đạc, chỉnh lý thành 03 thửa thuộc tờ bản đồ số 38, gồm: Thửa đất số 82, diện tích  
591,4m<sup>2</sup>, loại đất R.T.S (đất rừng sản xuất); Thửa đất số 108, diện tích 249,0m<sup>2</sup>,

loại đất M; Thửa đất số 109, diện tích 428,5m<sup>2</sup>, loại đất T. Trong đó, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38, diện tích 591,4m<sup>2</sup>, loại đất R.T.S (đất rừng sản xuất), chủ sử dụng được cập nhật do UBND quản lý (theo sổ mục kê đất năm 1996).

- Theo Văn bản số 147/UBND-ĐC ngày 23/6/2025 của UBND phường Trần Quang Diệu (cũ) xác nhận: Năm 1986 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 4, loại đất Mạ do HTX nông nghiệp quản lý, sau đó bỏ hoang. Hội cụ lão có trồng bạch đàn trên thửa đất này. Đến năm 1996, đo vẽ bản đồ địa chính thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38, loại đất rừng trồng. Đến năm 1997, vợ chồng ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương tiến hành khai vỡ một phần thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38 và tiến hành xây dựng nhà ở trên một phần thửa đất này. Thời điểm hình thành nhà ở lần đầu: Năm 1998. Quá trình sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014.

## **2. Quy hoạch sử dụng đất:**

Theo Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn và xác nhận của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Quy Nhơn (cũ) tại Công văn số 567/KT,HT&ĐT ngày 25/6/2025, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38, diện tích 591,4m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch đất công viên cây xanh, thể dục thể thao (ký hiệu CVCX-07) và đất giao thông (ký hiệu Đ.BN3 và Đ.DDT5).

## **3. Quá trình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận:**

Ngày 31/10/2025, ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại Trung tâm Phục vụ hành chính công phường Quy Nhơn Bắc. Ngày 27/11/2025, Trung tâm Phục vụ hành chính công phường Quy Nhơn Bắc ban hành Thông báo số 111/TB-TTPVHCC về việc trả lại hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận với lý do: Thửa đất thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu TP2.1 thuộc Khu đô thị Long Vân theo Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn; thuộc quy hoạch đất công viên cây xanh, thể dục thể thao và đất giao thông nên không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.

## **4. Trường hợp hộ ông Trần Văn Tùng:**

Ngày 09/9/1998, hộ ông Trần Ngọc Vinh được UBND thành phố Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận số C 556045 với tổng diện tích 2.558,3m<sup>2</sup>, gồm 200m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 38; 449,94m<sup>2</sup> đất vườn thừa và 1.908,36m<sup>2</sup> đất lúa. Theo Quyết định số 2675/QĐ-UBND, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 38 của hộ ông Trần Ngọc Vinh thuộc khu vực quy hoạch đất ở hiện hữu, phù hợp với quy hoạch được phê duyệt. Do đó, việc UBND phường Quy Nhơn Bắc cấp Giấy phép xây dựng số 69/GPXD ngày 25/9/2025 cho ông Trần Văn Tùng (con ông Trần Ngọc Vinh, đã mất) để xây dựng nhà ở riêng lẻ là phù hợp quy định pháp luật.

## **5. Kết quả kiểm tra thực tế:**

Ngày 07/5/2026, Tổ xác minh của Thanh tra tỉnh tiến hành kiểm tra thực tế thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38, diện tích thực tế hộ ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương đang quản lý, sử dụng khoảng 228,8m<sup>2</sup>; kết quả ghi nhận như sau:

- Về vị trí, tứ cận: Phía Nam giáp nhà ông Trần Lưu; phía Bắc giáp đường đất; phía Tây giáp mương nước; phía Đông giáp đường bê tông.

- Về hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Trên đất hiện có nhà ở, sân xi măng, mái hiên, cổng và tường rào. Thửa đất hiện do hộ ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương sử dụng.

#### **IV. Kết quả đối thoại:**

Thực hiện uỷ quyền của Chủ tịch UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan tổ chức đối thoại với ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương vào ngày 05/6/2026, kết quả như sau:

- Đại diện các cơ quan, đơn vị và địa phương tham dự buổi đối thoại thống nhất với kết quả kiểm tra, xác minh và đề xuất giải quyết của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 945/TTT-KNTC2 ngày 14/5/2026, theo đó: Không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương; công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 03/3/2026 của Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương là đúng quy định.

- Ông Trần Đình Tấn (uỷ quyền cho bà Huỳnh Thị Ngọc Sương) và bà Huỳnh Thị Bích Hương không đồng ý với kết quả đối thoại và giữ nguyên nội dung khiếu nại.

#### **V. Kết luận:**

Qua kiểm tra, xác minh, rà soát, đối chiếu quy định pháp luật và kết quả làm việc với các tổ chức, cá nhân có liên quan, UBND tỉnh kết luận như sau:

- Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38 có diện tích theo hồ sơ địa chính là 591,4m<sup>2</sup>; hiện hộ ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương đang quản lý, sử dụng thực tế khoảng 228,8m<sup>2</sup>. Thửa đất này có nguồn gốc ban đầu thuộc quỹ đất do Hợp tác xã nông nghiệp quản lý; theo hồ sơ địa chính năm 1996 được xác định là đất rừng sản xuất, chủ sử dụng được cập nhật do UBND quản lý.

- Quá trình quản lý đất đai, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa quản lý chặt chẽ, dẫn đến việc ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương tự ý sử dụng một phần diện tích đất nêu trên từ năm 1997 và xây dựng nhà ở từ năm 1998 khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Hành vi sử dụng đất nêu trên được UBND phường Trần Quang Diệu (cũ) xác nhận là vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014.

- Theo Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND thành phố Quy Nhơn (cũ), thửa đất thuộc quy hoạch đất công viên cây xanh, thể dục thể thao và đất giao thông. Đây là căn cứ để xác định việc quản lý, sử dụng đất phải thực hiện theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Hành vi sử dụng đất của ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024. Theo quy định này, người đang sử dụng đất chỉ được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước thu hồi đất; đồng thời phải giữ nguyên hiện trạng và thực hiện kê khai, đăng ký đất đai theo quy định. Do đó, việc ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương khiếu nại yêu

cầu cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38 là không có cơ sở pháp lý để xem xét, giải quyết.

- Đối với nội dung phản ánh trường hợp hộ ông Trần Văn Tùng (con ông Trần Ngọc Vinh) được cấp Giấy phép xây dựng, kết quả xác minh cho thấy: thửa đất số 168, tờ bản đồ số 38 của hộ ông Trần Ngọc Vinh đã được cấp Giấy chứng nhận từ năm 1998; đồng thời thuộc khu vực quy hoạch đất ở hiện hữu theo Quyết định số 2675/QĐ-UBND nên đủ điều kiện để xem xét cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương, địa chỉ tại tổ 1, khu phố 16, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai; công nhận và giữ nguyên Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 03/3/2026 của Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương (*lần đầu*).

**Điều 2.** UBND phường Quy Nhơn Bắc tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương trong thời hạn 07 ngày (*kể từ ngày ban hành Quyết định*).

**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 UBND tỉnh, ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan, ông Trần Đình Tấn và bà Huỳnh Thị Bích Hương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- Chủ tịch; các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- UBKT Tỉnh ủy;
- Các VP: Tỉnh ủy, ĐDBQH và HĐND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- CVP và PVP-TH;
- UBND phường Quy Nhơn Bắc;
- Lưu: VT, BTCD (S).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tuấn Thanh**