

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Anh Dũng,
địa chỉ: Tổ 5, khu phố 1, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai
(lần hai)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011, được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo ngày 10 tháng 12 năm 2025;

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, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 02/2021/TT-TTCP ngày 22 tháng 3 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính;

Xét đơn khiếu nại của ông Lê Anh Dũng địa chỉ: Tổ 5, khu phố 1, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Theo Văn bản số 1374/TTT-KNTC2 ngày 10/7/2026 và Văn bản số 1540/TTT-KNTC2 ngày 03/8/2026 của Thanh tra tỉnh về kiểm tra, rà soát, tổ chức đối thoại và đề xuất giải quyết khiếu nại của ông Lê Anh Dũng với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại:

- Khiếu nại việc cơ quan có thẩm quyền không thụ lý hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất đang sử dụng; đồng thời cho rằng trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ nêu trên chưa đúng quy định của pháp luật.

- Đề nghị cơ quan chức năng xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng thực tế đang sử dụng là 58,1 m².

- Không thống nhất với việc cơ quan quản lý xác định phần diện tích đất tăng thêm là do lấn, chiếm.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu:

Ngày 23/4/2026, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Đông ban hành Quyết định số 1099/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Lê Anh Dũng; theo đó: Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Lê Anh Dũng về việc yêu cầu cấp Giấy chứng nhận với toàn bộ diện tích 58,1 m², do không có cơ sở xem xét, giải quyết. Cụ thể: Phần diện tích 37,3 m² được xác định là đất lấn chiếm sau ngày 01/7/2006, thuộc quỹ đất do Nhà nước quản lý và nằm trong phạm

vi quy hoạch công trình công cộng. Vì vậy, việc cơ quan có thẩm quyền không thụ lý hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích là đúng quy định của pháp luật.

III. Kết quả kiểm tra, xác minh:

Không đồng ý, ông Lê Anh Dũng tiếp tục có đơn khiếu nại đến UBND tỉnh. Chủ tịch UBND tỉnh đã giao Thanh tra tỉnh kiểm tra, rà soát với nội dung sau:

1. Nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất

- Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 và Sổ mục kê đất năm 1998, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 80 có diện tích 20,8 m², loại đất T (đất thổ cư), người sử dụng đất được ghi nhận là bà Nguyễn Thị Hà.

- Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 80 có diện tích 20,8 m², loại đất ở; người sử dụng đất được ghi nhận là bà Nguyễn Thị Hà.

- Theo Văn bản số 272/UBND-KT ngày 18/6/2026 của UBND phường Quy Nhơn Đông: *“Theo kết quả đo đạc hiện trạng, thửa đất hiện nay có diện tích 58,1 m², loại đất ở đô thị, tên người sử dụng đất, người quản lý đất ghi nhận là ông Lê Anh Dũng và bà Nguyễn Thị Hà. So với diện tích thể hiện trong hồ sơ địa chính năm 1998, diện tích hiện trạng tăng 37,3 m². Qua đối chiếu hồ sơ địa chính, tài liệu đo đạc, hiện trạng sử dụng và các tài liệu có liên quan, có cơ sở xác định phần diện tích tăng thêm 37,3 m² không thể hiện trong hồ sơ địa chính năm 1998, thuộc phần nương nước do Nhà nước quản lý; thời điểm hộ gia đình sử dụng phần diện tích này được xác định là sau ngày 01/7/2006, có xây dựng nhà ở trên phần diện tích nương nước vào khoảng năm 2009 và sử dụng đến nay”.*

2. Quy hoạch sử dụng đất

Theo Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phía Tây đường Võ Thị Sáu, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn được UBND thành phố Quy Nhơn (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 15/4/2005 và kết quả xác nhận của UBND phường Quy Nhơn Đông tại Văn bản số 272/UBND-KT ngày 18/6/2026, phần diện tích tăng thêm 37,3 m² của thửa đất số 108, tờ bản đồ số 80 nằm ngoài phạm vi hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997, gồm: *“20,77 m² đất nương thuộc phạm vi quy hoạch giao thông; 1,95 m² đất nương thuộc quy hoạch phân lô do Nhà nước quản lý và 14,58 m² đất nương thuộc khu dân cư hiện trạng. Trong đó, hộ gia đình đã xây dựng công trình trên diện tích 35,36 m²”.*

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

Ngày 20/8/2025, ông Lê Anh Dũng nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 80 tại Trung tâm Phục vụ hành chính công phường Quy Nhơn Đông, mã hồ sơ H21.184-250819-0044.

Sau khi thẩm tra hồ sơ, ngày 18/9/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Quy Nhơn Đông ban hành Văn bản số 300/CV-KTHTĐT về việc chuyển trả hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của ông Lê Anh Dũng, với lý do diện tích đề nghị cấp Giấy chứng nhận tăng 37,3 m² so với hồ sơ địa chính năm 1998 và phần diện tích tăng thêm được xác định là đất do Nhà nước quản lý, hiện thuộc quy hoạch giao thông; do đó, chưa có cơ sở pháp lý để tiếp tục tham mưu giải

quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích này. Ngày 22/9/2025, hồ sơ được trả lại cho ông Lê Anh Dũng.

Như vậy, việc cơ quan chuyên môn xác định phần diện tích tăng thêm 37,3 m² không đủ điều kiện để xem xét cấp Giấy chứng nhận là có căn cứ. Tuy nhiên, việc ban hành Văn bản số 300/CV-KTHTĐT để trả hồ sơ thay vì tham mưu UBND phường ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 16 là chưa bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại điểm e khoản 3 Mục II Phần C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Do hồ sơ đã được tiếp nhận, kiểm tra, thẩm tra và trả kết quả theo quy trình giải quyết thủ tục hành chính nên nội dung khiếu nại cho rằng cơ quan có thẩm quyền không thụ lý hồ sơ là không có cơ sở. Mặc dù quá trình giải quyết hồ sơ còn có thiếu sót về trình tự, thủ tục trong việc trả kết quả giải quyết hồ sơ nhưng thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ việc, bởi kết quả xác minh cho thấy phần diện tích tăng thêm không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

4. Kết quả kiểm tra, xác minh thực tế

Ngày 30/6/2026, Tổ xác minh của Thanh tra tỉnh phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và UBND phường Quy Nhơn Đông tiến hành kiểm tra thực tế thửa đất số 108, tờ bản đồ số 80 do ông Lê Anh Dũng đang quản lý, sử dụng. Kết quả kiểm tra như sau:

- Về ranh giới, tứ cận: Phía Nam giáp đường Hùng Vương; phía Bắc giáp thửa đất quy hoạch số 186; phía Đông giáp đường hẻm quy hoạch; phía Tây giáp đất của bà Trang.

- Về hiện trạng thửa đất: Theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, thửa đất có diện tích thực tế 54,9 m²; chiều ngang giáp đường Hùng Vương là 3,30 m; chiều ngang phía sau là 2,72 m; chiều dài giáp đất bà Trang là 19,55 m; chiều dài giáp đường hẻm là 19,45 m.

- Về hiện trạng công trình xây dựng: Diện tích xây dựng là 53,2 m²; chiều ngang mặt trước công trình là 3,30 m; chiều ngang mặt sau là 2,71 m; chiều dài giáp đất bà Trang là 18,94 m; chiều dài giáp đường hẻm là 18,81 m.

- Về hiện trạng đường hẻm phía Đông: Theo kết quả đo vẽ hiện trạng, chiều rộng đường hẻm là 4,77 m tại vị trí giáp đường Hùng Vương và 4,43 m tại phía sau thửa đất. Theo Quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 15/4/2005 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phía Tây đường Võ Thị Sáu, chiều rộng quy hoạch của tuyến hẻm là 6 m.

IV. Kết quả đối thoại:

Thực hiện ủy 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 Lê Anh Dũng ngày 31/7/2026 tại Trụ sở Ban Tiếp công dân tỉnh, kết quả như sau:

Sau khi nghe Thanh tra tỉnh báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ vụ việc khiếu nại của ông Lê Anh Dũng tại Văn bản số 1374/TTT-KNTC2 ngày 10/7/2026, các cơ quan tham dự đối thoại và người khiếu nại thống nhất với kết

qua kiểm tra, xác minh, đề xuất của Thanh tra tỉnh, theo đó: “*Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Lê Anh Dũng yêu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ 58,1 m² và nội dung không thống nhất với việc xác định phần diện tích tăng thêm là đất lấn, chiếm; đồng thời công nhận một phần nội dung khiếu nại về trình tự, thủ tục do UBND phường chưa thực hiện đúng trình tự trả kết quả theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP*”.

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

- Việc ông Lê Anh Dũng khiếu nại yêu cầu cấp Giấy chứng nhận toàn bộ diện tích 58,1 m² là không có cơ sở để xem xét, giải quyết. Vì: Phần diện tích 37,3 m² là diện tích ngoài hồ sơ địa chính, có nguồn gốc nương nước do Nhà nước quản lý, hộ ông Lê Anh Dũng sử dụng sau ngày 01/7/2006 và xây dựng công trình xây dựng sau thời điểm quy hoạch được phê duyệt; không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo khoản 1 Điều 139 và điểm d khoản 2 Điều 151 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

- Việc ông Lê Anh Dũng không thống nhất với việc xác định phần diện tích tăng thêm là đất lấn, chiếm là không có cơ sở để xem xét, giải quyết. Vì: Qua kết quả kiểm tra, xác minh về nguồn gốc đất, hồ sơ địa chính, thời điểm sử dụng đất và hiện trạng quy hoạch phù hợp với tình hình thực tiễn và kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

- Việc ông Lê Anh Dũng khiếu nại về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận là có cơ sở một phần. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận, UBND phường Quy Nhơn Đông còn thiếu sót trong việc thực hiện trình tự, thủ tục hành chính theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ việc và kết quả giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Lê Anh Dũng (địa chỉ: Tổ 5, khu phố 1, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai) về việc yêu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất 58,1 m² theo hiện trạng sử dụng và không thống nhất với việc xác định phần diện tích tăng thêm là đất lấn, chiếm. Công nhận một phần nội dung khiếu nại của ông Lê Anh Dũng về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận do UBND phường chưa thực hiện đúng trình tự trả kết quả giải quyết hồ sơ theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Điều 2. Giao UBND phường Quy Nhơn Đông tổ chức công bố và giao Quyết định này đến ông Lê Anh Dũng trong thời hạn 07 ngày (*kể từ ngày ban hành Quyết định*). Hướng dẫn ông Lê Anh Dũng thực hiện thủ tục đăng ký đất đai đối với phần diện tích 20,8 m² đã được đăng ký trong hồ sơ địa chính và sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 nếu đáp ứng

đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật; chấn chỉnh nghiêm túc việc thực hiện trình tự, thủ tục tiếp nhận, giải quyết và trả kết quả hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân theo đúng quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Điều 3. Trong thời hạn luật định, 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 Lê Anh Dũng 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 Đông, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Lê Anh Dũng 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 Đông;
- Lưu: VT, BTCD (S).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh