

Số: /QĐ-UBND

Cổ Đạm, ngày tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của bà Phan Thị Năm,
thường trú tại thôn Phú Kỳ, xã Cổ Đạm
(Lần đầu)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

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

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

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 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Xét đơn khiếu nại viết ngày 07/07/2026 của bà Phan Thị Năm;*

Theo Báo cáo số 26/BC-KT ngày 06/08/2026 của Phòng Kinh tế về kết quả xác minh khiếu nại của bà Phan Thị Năm, thường trú ở thôn Phú Kỳ, xã Cổ Đạm với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Khiếu nại UBND xã Cổ Đạm không xác định lại diện tích đất ở có nguồn gốc trước ngày 18/12/1980 đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 35, diện tích 924,1m² được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSDĐ số AA 01981654 ngày 12/05/2025 mang tên ông Nguyễn Quang Quyền và bà Phan Thị Năm.

Người khiếu nại cho rằng UBND xã Cổ Đạm áp dụng không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của công dân; đề nghị xem xét hủy Văn bản số 873/UBND-KT ngày 22/05/2026 của UBND xã Cổ Đạm.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

- Thửa đất bà Phan Thị Năm đang sử dụng có nguồn gốc do ông Nguyễn Xuân Bé và bà Phan Thị Liên sử dụng từ tháng 6/1981; từ năm 1989 vợ chồng ông Nguyễn Quang Quyền, bà Phan Thị Năm sử dụng cho đến nay.

- Năm 2014 bà Phan Thị Năm lập Hồ sơ cấp GCNQSD đất, được UBND huyện Nghi Xuân cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu số BU 933278, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01625, cấp ngày 03/9/2014, thuộc thửa đất số 484, tờ số 4, diện tích 1.168,1m², trong đó đất ở 400m², đất CLN 768,1m².

- Tháng 4 năm 2025, ông Nguyễn Quang Quyền và bà Phan Thị Năm tách thửa và chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất cho ông Phan Xuân Trường và bà Lê Thị Thúy, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất số AA 01981653, số vào sổ cấp VP 52255, cấp ngày 12/5/2025 thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 35, diện tích 244m², trong đất ONT: 200m²; đất CLN: 44m². Phần đất còn lại của ông Nguyễn Quang Quyền và bà Phan Thị Năm được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất số AA 01981654, số vào sổ cấp VP 52254, cấp ngày 12/5/2025 thuộc thửa đất số 455, tờ bản đồ số 35, diện tích 924,1m², trong đất ONT: 200,0m²; đất CLN: 724,1m².

2. Hồ sơ địa chính thể hiện:

- Hồ sơ 299: Theo Bản đồ 299 thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.097m², mục đích sử dụng “T” (đất thổ cư). Theo sổ mục kê bản đồ 299 thể hiện thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.097m², mục đích sử dụng “T” (đất thổ cư), tên chủ sử dụng đất “Anh Bé” (tên thường gọi của ông Nguyễn Xuân Bé), địa chỉ: “Đội 8 Phú Kỳ”¹.

- Mẫu số 05 QLĐĐ xã Cổ Đàm² (được thực hiện vào năm 1995-1996): quyền Thôn 4, tại số thứ tự 449, trang số 48 thể hiện tên chủ sử dụng đất “Nguyễn V Quyền”, thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, diện tích: 728,0m², trong đó có 200m² đất ở và 528m² đất vườn.

- Bản đồ địa chính xã Cổ Đàm (cũ) đo đạc năm 2014: Thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.168,1m², mục đích sử dụng “ONT+CLN”, tên chủ sử dụng “Nguyễn Quang Quyền”.

- Hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 2014: Trong đơn đề nghị cấp GCNSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 18/3/2014 do bà Phan Thị Năm ký thể hiện: thửa đất số 484, tờ bản đồ số 04, địa chỉ tại thôn 4, xã Cổ Đàm, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; diện tích: 1.168,1m², trong đó đất ở 400m², đất CLN 768,1m²; Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: lâu dài, Đất CLN: 15/10/2043; *Nguồn gốc sử dụng: Đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 15/10/1993.*

3 Xác minh các thành phần liên quan và các hộ gia đình sử dụng đất cùng thời điểm:

3.1. Ông Nguyễn Xuân Bé, bà Phan Thị Liên là người chuyển nhượng đất cho bà Năm xác định: Ngày 27/7/1980 ông Bé, bà Liên kết hôn. Đến tháng 6/1981 thì sử dụng thửa đất làm đất ở; năm 1989 ông Bé, bà Liên chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Quang Quyền, bà Phan Thị Năm, từ đó đến nay ông Quyền, bà Năm sử dụng ổn định.

3.2. Ông Lê Văn Quốc, nguyên công chức Địa chính xã Cổ Đàm cũ (*thời điểm xác nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Quyền, bà Năm*) xác nhận: Thửa đất của bà Phan Thị Năm được kê khai đăng ký trong mẫu số 05 QLĐĐ xã Cổ Đàm diện tích: 728m², trong đó có 200m² đất ở và 528m² đất vườn mang tên “Nguyễn Văn Quyền”. Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất lập ngày

¹ Là người chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quang Quyền và bà Phan Thị Năm

² Danh sách đề nghị giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

18/3/2014 được bà Phan Thị Năm ký thì kê khai thông tin thửa đất: Thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4; diện tích 1.168,1m², trong đó đất ở 400m², đất trồng cây lâu năm 768,1m²; nguồn gốc sử dụng “Đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 15/10/1993”... Ngày 19/3/2014, UBND xã Cổ Đàm phối hợp với Ban công tác Mặt trận thôn 4 tổ chức lấy ý kiến khu dân cư xác định: “Thửa đất số 484, tờ bản đồ số 4, bản đồ 299 đo đạc năm 1986 có nguồn gốc sử dụng trước ngày 15/10/1993 đã được đăng ký và lập vào sổ 05 của xã Cổ Đàm. Thửa đất có ranh giới ổn định, không tranh chấp, lấn chiếm, hộ đã xây dựng nhà ở cấp 4 với diện tích 40m²”. Việc thửa đất nêu trên trong sổ mục kê của bản đồ 299 thể hiện tên chủ sử dụng đất là “Anh Bé”; tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu năm 2014 xác định đất được ông Quyền kê khai trong sổ 05 của xã Cổ Đàm và sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 nên xã đã hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Quyền, bà Năm theo quy định.

3.3. Làm việc với người khiếu nại, bà Phan Thị Năm không cung cấp được các giấy tờ liên quan.

4. Quá trình phát sinh vụ việc:

Năm 2026, bà Phan Thị Năm có đơn đề nghị xem xét, xác định lại diện tích đất ở trước ngày 18/12/1980. Ngày 14/01/2026 UBND xã Cổ Đàm ban hành Văn bản số 52/UBND-VP trả lời đơn của bà Phan Thị Năm là không đủ điều kiện giải quyết. Tuy nhiên bà Phan Thị Năm không đồng ý với nội dung trả lời của UBND xã và nhiều lần có ý kiến tại các phiên Tiếp công dân. Ngày 03/4/2026 UBND xã ban hành Văn bản số 476/UBND-KT xin ý kiến Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh, được phúc đáp tại Văn bản số 3124/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2026.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Tại cuộc đối thoại ngày 12/08/2026, sau khi nghe kết quả xác minh, nghe giải thích quy định của pháp luật, người khiếu nại không đồng ý với kết quả xác minh và hướng giải quyết khiếu nại; vẫn bảo lưu quan điểm cho rằng UBND xã áp dụng không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của công dân; đề nghị xem xét hủy Văn bản số 873/UBND-KT ngày 22/05/2026 của UBND xã Cổ Đàm. Qua xem xét nhận thấy yêu cầu của người khiếu nại được thể hiện rõ trong kết quả xác minh, được giải thích, làm rõ tại cuộc đối thoại; nhận thấy việc đối thoại được tiến hành công khai, dân chủ.

IV. KẾT LUẬN

Căn cứ vào kết quả xác minh, các hồ sơ liên quan và theo quy định tại khoản 1 Điều 141, Luật đất đai 2024³; khoản 5, Điều 11 Quyết định 26/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh⁴ thì ông Nguyễn Quang Quyền và bà

³ 1. Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được xác định như sau:

a) Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp diện tích đất ở thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở;

b) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở;

⁴ Đối với thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu sau ngày 01

Phan Thị Năm đề nghị xác định lại diện tích đất ở trước ngày 18/12/1980 đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 35, diện tích 924,1m² là không đủ điều kiện thực hiện do: (1) Thửa đất bà Phan Thị Năm đang sử dụng có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Xuân Bé, bà Phan Thị Liên sử dụng từ tháng 6/1981 đến năm 1989 vợ chồng ông Nguyễn Quang Quyền và bà Phan Thị Năm sử dụng đến nay (*tức là sau ngày 18/12/1980*); (2) Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu (*ý kiến khu dân cư và Đơn của bà Phan Thị Năm*) xác định thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 15/10/1993.

Như vậy, việc bà Phan Thị Năm khiếu nại UBND xã Cổ Đàm không xác định lại diện tích đất ở có nguồn gốc trước ngày 18/12/1980 đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 35, diện tích 924,1m² được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh cấp GCN QSDĐ số AA 01981654 ngày 12/05/2025 là không đúng.

Từ những căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Phan Thị Năm, thường trú ở thôn Phú Kỳ, xã Cổ Đàm về việc UBND xã Cổ Đàm không xác định lại diện tích đất ở có nguồn gốc trước ngày 18/12/1980 đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 35, diện tích 924,1m² được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cấp GCN QSDĐ số AA 01981654 ngày 12/05/2025 cho bà Phan Thị Năm. Giữ nguyên nội dung Văn bản số 873/UBND-KT ngày 22/05/2026 của UBND xã Cổ Đàm.

Điều 2. Trong thời hạn theo quy định của pháp luật, nếu bà Phan Thị Năm không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Chủ tịch UBND xã Cổ Đàm thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, bà Phan Thị Năm và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh Hà Tĩnh;
- Thanh tra tỉnh; Sở NNMT;
- Ban tiếp công dân tỉnh;
- Ban Thường vụ Đảng ủy xã;
- TT HĐND xã;
- Ủy ban MTTQ xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- VP HĐND và UBND xã;
- Lưu: VT, UBND.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Tuấn

tháng 7 năm 2004 và đã cấp đổi, cấp lại nhưng chưa cấp đúng diện tích đất ở theo quy định của Luật Đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo hạn mức đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

