ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2842 /QĐ-UBND	*Phú Yên, ngày 25 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Kiều Nhật Tân
Địa chỉ: Khu phố Phú Thạnh 1, phường Phú Yên, tỉnh Đắk Lắk (lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011;

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

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 Nghị định số 102/2024 ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 hai cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ;

Xét Đơn khiếu nại đề ngày 02/7/2026 của ông Kiều Nhật Tân, địa chỉ: khu phố Phú Thạnh 1, phường Phú Yên, tỉnh Đắk Lắk.

Theo báo cáo của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo số 259/BC-KTHTĐT ngày 24/8/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Kiều Nhật Tân với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Không đồng ý với kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Nam thuộc khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa (được phê duyệt tại Quyết định số 2482/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Phú Yên), vì cho rằng cơ quan nhà nước xác định thửa đất số 185 tờ bản đồ số 21 diện tích 179,2m^2 loại đất HNK là không đúng với hồ sơ quản lý đất đai và quá trình sử dụng đất thực tế, nên ông Kiều Nhật Tân đã có đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch UBND phường Phú Yên, với nội dung: Yêu cầu Nhà nước công nhận thửa đất số 185 tờ bản đồ số 21 diện tích 179,2m^2 là đất ở đô thị để tính bồi thường theo quy định.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất

- Về nguồn gốc sử dụng đất:

Theo ông Kiều Nhật Tân kê khai nguyên là của vợ chồng ông Phạm Giỏi cùng bà Phạm Thị Ơi khai phá sử dụng trước ngày giải phóng năm 1975, rồi cho con gái là Phạm Thị Nhiễu và chồng là Đặng Ngạo (cha mẹ ông Đặng Văn Ngạch). Năm 1989 ông Ngạch lập gia đình, cha mẹ đã cho vợ chồng ông Ngạch tiếp tục xây dựng nhà cửa cùng vợ con sinh sống tại đây. Đến ngày 17/8/2003 khi chuyển đi nơi khác sinh sống, vợ chồng ông Đặng Văn Ngạch và bà Đặng Thị Thu Chi đã bán ngôi nhà trên thửa đất này cho cha mẹ ông Kiều Nhật Tân. Trong năm 2003, cha mẹ ông Kiều Nhật Tân đã xây dựng thêm móng nhà trên thửa đất. Ngày 08/10/2018, cha mẹ ông Kiều Nhật Tân đã làm giấy cho nhà trên thửa đất 180m^2, ông Tân sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp.

- Về hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện như sau:

+ Bản đồ đo đạc năm 1992: Vị trí thửa đất thuộc tờ bản đồ số 17, không thể hiện số thửa, diện tích đất, tên người sử dụng đất, thể hiện khu đất Ruộng lúa, không được đo đạc kê khai đất ở.

+ Bản đồ đo đạc năm 1997: Vị trí thửa đất thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 21, diện tích đất 1.047,2m^2 loại đất T, danh sách chủ sử dụng đất năm 1997 không có tên thửa đất số 01, không có tên chủ sử dụng đất. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đính kèm bản đồ năm 1997 không có thửa đất số 01 *(Bản đồ số ghi tên Phạm Thị Lưu là do sai sót trong quá trình thực hiện số hóa bản đồ)*.

+ Bản đồ đo đạc năm 2005: Vị trí thửa đất thuộc thửa đất số 558 tờ bản đồ số 24, diện tích 402,2m^2 loại đất T, thể hiện tên chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Mỹ Liên.

- Về hiện trạng thửa đất: Qua kiểm tra thực tế, trên thửa đất hiện có công trình gồm 04 tường xây bằng gạch, không còn mái che, đã hư hỏng, xuống cấp, không còn đảm bảo điều kiện sử dụng và không sử dụng để ở. Phần diện tích đất còn lại không có nhà ở hoặc công trình khác sử dụng vào mục đích để ở.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và các tài liệu do ông Kiều Nhật Tân cung cấp, thửa đất ông Tân khiếu nại có quá trình thể hiện trên hồ sơ địa chính không thống nhất, cụ thể: Bản đồ năm 1992 thể hiện là đất "Ruộng lúa", không thể hiện kê khai, đăng ký đất ở; Bản đồ năm 1997 thể hiện thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 21 diện tích 1.047,2m^2 loại đất "T" nhưng danh sách chủ sử dụng đất cho mục đích đất ở thì không có tên chủ sử dụng đất, không thể hiện thửa đất; Bản đồ năm 2005 thể hiện thửa đất số 558 tờ bản đồ số 24 diện tích 402,2m^2 loại đất "T", chủ sử dụng đất bà Phạm Thị Mỹ Liên. Việc hồ sơ địa chính năm 1997 và năm 2005 thể hiện loại đất "T" chỉ phản ánh thông tin loại đất được ghi nhận tại thời điểm đo đạc, chưa đủ cơ sở để xác định cụ thể phần diện tích 179,2m^2 đã được sử dụng vào mục đích đất ở và thời điểm bắt đầu sử dụng đất ở. Đồng thời, qua kiểm tra thực tế, trên thửa đất hiện chỉ còn công trình gồm 04 tường xây bằng gạch, không còn mái che, đã hư hỏng, xuống cấp không còn đảm bảo điều kiện sử dụng và không sử dụng để ở.

Về nguồn gốc sử dụng đất, ông Tân kê khai trước đây ông Đặng Văn Ngạch có xây dựng nhà ở và sinh sống trên đất, nội dung này được ông Đặng Văn Ngạch xác

nhận. Tuy nhiên, ngoài đơn xác nhận nêu trên, chưa có tài liệu, chứng cứ khác xác định cụ thể vị trí, diện tích, thời điểm xây dựng nhà ở và quá trình sử dụng ổn định trên diện tích 179,2m^2 đang khiếu nại.

2. Kiểm tra hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Thu thập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan đến thửa đất số 185 tờ bản đồ số 21, diện tích 179,2m^2, người có đất và chủ sở hữu tài sản là ông Kiều Nhật Thành, gồm:

- Thông báo số 1502/TB-UBND ngày 03/7/2019 của UBND thành phố Tuy Hòa về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Nam thuộc khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa (giai đoạn 1) thể hiện thu hồi đất của ông Kiều Nhật Tân, diện tích 179,2m^2.

- Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (do Công ty TNHH Đo Đạc Thiên Ý đo đạc) tại thửa đất số 185 tờ bản đồ số 21, diện tích hiện trạng được hộ gia đình xác nhận là 179,2m^2; diện tích đất thu hồi trong dự án là 179,2m^2; diện tích đất còn lại là 0m^2; loại đất ODT+BHK; chủ sử dụng đất: ông Kiều Nhật Tân.

- Biên bản kiểm kê ngày 23/8/2019 về việc kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất trong khu vực thu hồi đất để thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Nam thuộc khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa (giai đoạn 1), chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ông Kiều Nhật Tân. Hiện trạng tài sản có trên đất gồm: nhà cấp 4, tường xây gạch các loại, nền xi-măng, h = 2,6m, diện tích 9,52m^2, khối xây móng đá chẻ.

Qua kiểm tra hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan đến thửa đất do ông Kiều Nhật Tân đứng tên, xác định diện tích đất thu hồi là 179,2m², loại đất được ghi nhận là ODT+BHK. Hồ sơ kiểm kê có ghi nhận trên đất có nhà cấp 4, tường xây gạch, tuy nhiên không ghi nhận mái che và các công trình phục vụ cho mục đích để sinh sống, sinh hoạt, ở.

3. Kết quả làm việc với khu phố, các hộ gia đình sinh sống thường xuyên tại khu vực thửa đất thu hồi

Qua làm việc với Trưởng khu phố Phú Đông 5, Trưởng Ban công tác mặt trận khu phố Phú Đông 5, phường Phú Yên, tỉnh Đắk Lắk và một số hộ gia đình, cá nhân sinh sống thường xuyên tại khu vực thực hiện dự án và biết rõ nguồn gốc vị trí thửa đất thu hồi của ông Kiều Nhật Tân, trình bày: Vị trí thửa đất thu hồi là của ông Đặng Văn Ngạch, thuộc đất nông nghiệp, ông Ngạch có xây nhà tạm để giữ đất chứ không sinh sống, sinh hoạt, ở thường xuyên tại thửa đất vì tại thời điểm đó ông Ngạch có nhà ở tại đường Yết Kiêu, khu phố 5, phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố Phú Đông 5, phường Phú Yên, tỉnh Đắk Lắk; hiện ông Ngạch đã bán nhà ở khu phố Phú Đông 5 và chuyển ở tại khu phố Phú Lâm 3, phường Phú Yên, tỉnh Đắk Lắk). Sau đó ông Ngạch bán lại cho bà Phạm Thị Mỹ Liên, bà Liên có xây dựng thêm móng nhà phía dưới khu đất gần nhà ông Dín Tắc Vồ. Từ khi nhận chuyển nhượng, thửa đất không có ai sinh sống, sinh hoạt, ở từ đó cho đến nay.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 10/9/2026, UBND phường Phú Yên tổ chức gặp gỡ, đối thoại với ông Kiều Văn Đáng (địa chỉ: 11 Ngô Gia Tự, phường Phú Yên, tỉnh Đắk Lắk), là người được ông Kiều Nhật Tân ủy quyền *(theo Giấy ủy quyền số 9916 ngày 26/8/2026 tại Văn phòng công chứng Phú Yên)*. Kết quả đối thoại như sau:

Ông Kiều Văn Đáng giữ nguyên nội dung khiếu nại; yêu cầu công nhận thửa đất số 185 tờ bản đồ số 21 diện tích 179,2m^2 là đất ở đô thị để tính đền bù.

IV. KẾT LUẬN

Nội dung ông Kiều Nhật Tân khiếu nại: *"Không đồng ý với kết quả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Nam thuộc khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa (được phê duyệt tại Quyết định số 2482/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Phú Yên); yêu cầu Nhà nước công nhận thửa đất số 185 tờ bản đồ số 21 diện tích 179,2m^2 là đất ở đô thị để tính bồi thường theo quy định"*, ***là không có cơ sở pháp luật***, vì các lý do sau:

- Về hồ sơ quản lý đất đai và nguồn gốc sử dụng đất:

+ Ngoài đơn xác nhận của chủ cũ là ông Đặng Văn Ngạch do ông Kiều Nhật Tân cung cấp, không có tài liệu, chứng cứ khách quan nào khác từ cơ quan quản lý nhà nước chứng minh về vị trí, diện tích, thời điểm xây dựng cũng như quá trình sử dụng nhà ở ổn định trên diện tích 179,2m^2 đang khiếu nại.

+ Qua đối chiếu, xác minh, ông Kiều Nhật Tân không cung cấp được bất kỳ loại giấy tờ hợp pháp nào về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 để làm căn cứ công nhận diện tích 179,2m^2 là đất ở.

+ Theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Bản đồ năm 1992 thể hiện vị trí khu đất là "Ruộng lúa", không ghi nhận việc kê khai, đăng ký đất ở; Bản đồ năm 1997 và năm 2005 dù thể hiện loại đất là "T" (thổ cư) nhưng hoàn toàn không có hồ sơ, tài liệu kỹ thuật kèm theo để xác định cụ thể diện tích 179,2m^2 được sử dụng thực tế vào mục đích đất ở.

- Về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thu hồi:

+ Tại Biên bản kiểm kê ngày 23/8/2019 về đất đai, tài sản gắn liền với đất do cơ quan chức năng lập (có sự ký xác nhận của hộ gia đình) thể hiện rõ: Trên toàn bộ diện tích 179,2m^2 thu hồi không có nhà ở, chỉ còn 04 tường xây bằng gạch, không có mái che, đã hư hỏng, xuống cấp và không sử dụng để sinh sống, sinh hoạt, ở.

+ Giải thích về ký hiệu ODT+BHK trên Phiếu đo đạc: Mặc dù Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng của đơn vị đo đạc có ghi nhận loại đất ODT+BHK, nhưng đây chỉ là số liệu đo đạc ghi nhận theo hiện trạng kê khai ban đầu của người dân tại thời điểm đo đạc, không phải là căn cứ pháp lý để xác định loại đất đền bù khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, thẩm định.

- Về kết quả xác minh với khu phố, các hộ gia đình sinh sống thường xuyên tại khu vực thửa đất thu hồi: Các ý kiến xác minh cho thấy thửa đất có nguồn gốc sử

dụng là đất nông nghiệp; ông Kiều Nhật Tân và các thành viên trong gia đình không sinh sống, sinh hoạt, ở tại thửa đất.

Như vậy, thửa đất ông Kiều Nhật Tân đang khiếu nại không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2024. Căn cứ khoản 1 Điều 7 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: "*Trường hợp không có giấy tờ thì việc xác định loại đất phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế.*" và vì hiện trạng thực tế không có nhà ở, đất không sử dụng vào mục đích đất ở, do đó, cơ quan chức năng căn cứ vào hồ sơ quản lý và hiện trạng để xác định diện tích 179,2m^2 là đất trồng cây hằng năm khác (HNK) để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận toàn bộ nội dung Đơn khiếu nại đề ngày 02/7/2026 của ông Kiều Nhật Tân (địa chỉ: khu phố Phú Thạnh 1, phường Phú Yên, tỉnh Đắk Lắk) về việc yêu cầu công nhận diện tích 179,2m^2 thuộc thửa đất số 185 tờ bản đồ số 21 là đất ở đô thị để tính bồi thường, vì không có cơ sở pháp luật.

Giữ nguyên nội dung Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng đối với ông Kiều Nhật Tân tại Quyết định số 2482/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Phú Yên về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Nam thuộc khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa (đợt 2).

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Kiều Nhật Tân không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND phường Phú Yên thì ông Kiều Nhật Tân có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và ông Kiều Nhật Tân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thanh tra tỉnh;
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHTĐT phường;
- Văn phòng HĐND và UBND phường;
- Bộ phận Tiếp công dân phường;
- Đăng trang TTĐT phường;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG PHÚ YÊN T.ĐẮK LẮK

Nguyễn Xuân Cảnh