ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:2838 /QĐ-UBND	*Phú Yên, ngày 25 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thái Dương
Địa chỉ: 271 Lê Trung Kiên, phường Tuy Hòa, 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 28/7/2026 của ông Nguyễn Thái Dương, địa chỉ: 271 Lê Trung Kiên, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

Theo báo cáo của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Báo cáo số 272/BC-KTHTĐT ngày 04/9/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thái Dương với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Khiếu nại Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 của UBND phường Phú Yên 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, vì không đồng ý việc UBND phường đã xác định thửa đất số 45 tờ bản đồ số 11, diện tích

281,1m^2 là đất trồng cây hằng năm khác, dẫn đến việc tính đền bù không thỏa đáng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

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 Phiếu xác nhận ngày 10/4/2024 và kết quả họp xét nguồn gốc sử dụng đất ngày 27/3/2025 của UBND phường Phú Đông (cũ) xác định nguyên là đất của ông Phạm Lộng khai hoang từ năm 1970 sử dụng để sản xuất nông nghiệp, đến ngày 21/12/2003 lập giấy chuyển nhượng đất vườn cho ông Nguyễn Thái Dương với diện tích 252m^2 (12mx21m, trên mảnh vườn có 14 cây dừa, 05 bụi tre), ông Dương sử dụng đến năm 2004 thì xây dựng nhà ở, không bị lập biên bản vi phạm hành chính.

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

+ Bản đồ đo đạc năm 1992: Vị trí thửa đất thu hồi 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 thu hồi thuộc thửa đất số 34 (diện tích 634,9m^2) và một phần thửa đất số 19 (diện tích khoảng 25m^2 trong tổng số 276,1m^2), cùng thuộc tờ bản đồ số 11. Cả hai thửa đất này đều đăng ký loại đất T, không thể hiện tên người sử dụng đất và không có công trình trên đất. Theo Danh sách kê khai đất ở lập năm 1997, thửa đất số 19 và số 34 không được kê khai sử dụng cho mục đích đất ở và không có tên chủ sử dụng; đồng thời, hồ sơ kỹ thuật thửa đất ở đính kèm bản đồ năm 1997 cũng không thể hiện hai thửa đất này.

+ Bản đồ đo đạc năm 2005: Vị trí thửa đất thu hồi thuộc thửa đất số 480 tờ bản đồ số 24 diện tích đất 281,1m^2 loại đất T, không thể hiện tên chủ sử dụng. Vị trí thửa đất thu hồi có thể hiện công trình trên đất.

- Kiểm tra hiện trạng thực tế:

Trên thửa đất hiện có công trình Nhà cấp 4, không có mái, tường xây gạch, nền xi măng, diện tích 14m^2, đã hư hỏng, xuống cấp, không còn đảm bảo điều kiện sử dụng và không sử dụng cho mục đích đất ở. Phần diện tích đất còn lại không có nhà ở hoặc công trình khác sử dụng vào mục đích để ở. Hiện tại thửa đất không có người sinh sống, sinh hoạt, ở.

Như vậy, qua kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và tài liệu do ông Nguyễn Thái Dương cung cấp, thửa đất ông Dương khiếu nại có quá trình thể hiện trên hồ sơ địa chính không thống nhất. 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 281,1m² 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, hiện tại thửa đất không có người sinh sống, sinh hoạt, ở.

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 45 tờ bản đồ số 11, diện tích 281,1m^2, người có đất và chủ sở hữu tài sản là ông Nguyễn Thái Dương, gồm:

- Thông báo số 1470/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 Nguyễn Thái Dương, diện tích 281,1m^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 45 tờ bản đồ số 11, diện tích hiện trạng được hộ gia đình xác nhận là 281,1m^2; diện tích đất thu hồi trong dự án là 281,1m^2; diện tích đất còn lại là 0m^2; loại đất ODT+BHK; chủ sử dụng đất: ông Nguyễn Thái Dương.

- 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 Nguyễn Thái Dương. Hiện trạng tài sản có trên đất gồm: Nhà cấp 4, tường xây gạch các loại, nền xi-măng, h=2,5m, DT 14,0m^2, trụ bê tông cốt thép.

Qua kiểm tra hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan đến thửa đất do ông Nguyễn Thái Dương đứng tên, ghi nhận diện tích đất thu hồi là 281,1m^2, loại đất ODT+BHK. Hồ sơ kiểm kê ghi nhận trên đất có Nhà cấp 4 (không thể hiện mái), tường xây gạch các loại, nền xi-măng, diện tích 14m^2; ngoài công trình nêu trên, không ghi nhận có các công trình, hạng mục khác phục vụ mục đích để sinh sống, sinh hoạt, ở.

3. Kết quả làm việc xác minh 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 Nguyễn Thái Dương, trình bày: Vị trí thửa đất thu hồi là đất nông nghiệp (đất vườn) của ông Phạm Lộng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thái Dương ngày 21/12/2003 (có Giấy chuyển nhượng vườn). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Thái Dương chỉ dựng nhà tạm cấp 4 để giữ đất, không có ai sinh sống, sinh hoạt, ở từ đó đến nay.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 18/9/2026, UBND phường Phú Yên tổ chức gặp gỡ, đối thoại với bà ông Nguyễn Thái Dương. Kết quả đối thoại như sau:

Ông Nguyễn Thái Dương giữ nguyên nội dung khiếu nại; đề nghị Nhà nước công nhận thửa đất số 45 tờ bản đồ số 11 diện tích 281,1m^2 là đất ở theo

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 và tính bồi thường đất ở.

IV. KẾT LUẬN

Nội dung ông Nguyễn Thái Dương khiếu nại:*"Khiếu nại Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 của UBND phường Phú Yên 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, vì không đồng ý việc UBND phường đã xác định thửa đất số 45 tờ bản đồ số 11, diện tích 281,1m² là đất trồng cây hằng năm khác, dẫn đến việc tính đền bù không thỏa đáng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông"*, ***là không có cơ sở pháp luật***, vì các lý do sau:

- Về nguồn gốc sử dụng đất:

+ Ngoài Giấy chuyển nhượng vườn của chủ cũ là ông Phạm Lộng do ông Nguyễn Thái Dương 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 và thời gian sử dụng nhà ở ổn định trên phần diện tích 281,1m² đang khiếu nại.

+ Qua đối chiếu, xác minh, ông Nguyễn Thái Dương 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 281,1m² là đất ở.

+ Theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Bản đồ năm 1992 vị trí khu đất thể hiện là "Ruộng lúa", không ghi nhận việc kê khai, đăng ký đất ở; Bản đồ năm 1997 và năm 2005 thể hiện loại đất "T" nhưng hoàn toàn không có hồ sơ, tài liệu kỹ thuật kèm theo để xác định cụ thể diện tích 281,1m² 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: Công trình Nhà cấp 4 (không thể hiện mái), tường xây gạch, nền xi-măng, diện tích 14m². Nhưng kiểm tra hiện trạng thực tế công trình Nhà cấp 4 không có mái, đã hư hỏng, xuống cấp, không đảm bảo điều kiện sử dụng và không sử dụng vào mục đích ở. Hiện tại thửa đất không có người 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 và 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 Nguyễn Thái Dương và các thành viên trong gia đình không sinh sống, sinh hoạt hay ở tại thửa đất này.

Như vậy, thửa đất ông Nguyễn Thái Dương 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 281,1m^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. Giữ nguyên Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 của UBND phường Phú Yên 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.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Nguyễn Thái Dương không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND phường Phú Yên thì ông Nguyễn Thái Dương 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 Nguyễn Thái Dương 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