

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Phụng,  
trú tại xóm 7, xã Hợp Minh, tỉnh Nghệ An, tỉnh Nghệ An (lần hai)

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 27/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Luật Đất đai 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai;

Xét nội dung Đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Phụng, trú tại xóm 7, xã Hợp Minh, tỉnh Nghệ An và kết quả đối thoại ngày 13/5/2026;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại các Văn bản số: 7588/SNNMT-QLĐĐ ngày 18/6/2026; 273/BC-SNMMT ngày 18/5/2026 về kết quả kiểm tra xác minh, kết luận và kiến nghị giải quyết khiếu nại lần 2 đối với nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Phụng, trú tại xóm 7, xã Hợp Minh, tỉnh Nghệ An.

**I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

Ông Nguyễn Văn Phụng khiếu nại việc UBND huyện Yên Thành (cũ) cấp GCN QSD đất sai mục đích sử dụng đất tại GCNQSD đất mang Mã số phát hành DN 284439, số vào sổ CH 03137 ngày 27/02/2024 tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 6 (BĐDC), địa chỉ thửa đất Đồng Danh, xóm 7, xã Hợp Minh, tỉnh Nghệ An, diện tích 269,7 m<sup>2</sup> với mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (TCLN) là không đúng quy định, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của gia đình.

Nội dung này đã được Chủ tịch UBND xã Hợp Minh giải quyết khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 nhưng ông Nguyễn Văn Phụng không đồng ý, tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh.



## II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI LẦN ĐẦU CỦA CHỦ TỊCH UBND XÃ HỢP MINH

Ngày 13/02/2026, Chủ tịch UBND xã Hợp Minh đã ban hành Quyết định số 500/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu, trong đó kết luận việc ông Nguyễn Văn Phụng, công dân xóm 7, xã Hợp Minh, tỉnh Nghệ An khiếu nại UBND huyện Yên Thành (cũ) cấp sai mục đích sử dụng đất tại GCN QSD đất có Mã số phát hành DN 284439, sổ vào sổ cấp CH 03137, cấp ngày 27/02/2024 tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 6, diện tích 269,7 m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (TCLN); thời hạn sử dụng: Sử dụng đến ngày 01/07/2064; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất là khiếu nại sai, bởi vì:

Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 6 (BĐĐC), diện tích 269,7 m<sup>2</sup> trước đây là ao, năm 2020 ông Phụng mới san lấp ao, đến năm 2023 có thưng 01 cái lán mái lợp bằng tôn để làm thịt chó và chăn nuôi. Theo bản đồ 299 và bản đồ địa chính thì thửa đất nêu trên đều thể hiện là đất ao. Tại thời điểm cấp GCN QSD đất trên thửa đất này không có nhà ở và không nằm trong cùng 1 thửa đất ở đã được cấp GCNQSD đất cho ông Phụng. Căn cứ Điều 23, 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai; khoản 1, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 thì thửa đất số 139, tờ bản đồ địa chính số 06 (BĐĐC) không đủ điều kiện để cấp GCN QSD đất với mục đích sử dụng là đất ở.

## III. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

### 1. Kết quả làm việc với công dân

a) Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn Phụng và bà Ngô Thị Bảy, xóm Viên Thành, 3, xã Hợp Minh (theo giấy uỷ quyền ngày 10/11/2025):

- Nguồn gốc: Trước đây ông Phụng mua thửa đất của ông Nguyễn Văn Xung vào năm 1978 (ông Xung mua của ông Huệ); Trên thửa đất đã có nhà ở.

Năm 1924, UBND huyện Yên Thành cấp GCN QSD đất cho ông Phụng với mục đích sử dụng đất là đất TCLN.

Theo Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, UBND huyện Yên Thành cấp sai quy định.

Căn cứ điểm a, khoản 4, Điều 124, thửa đất đã có nhà ở, công trình xây dựng phục vụ mục đích ở.

Theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, tôi xét thấy việc cấp GCN của UBND huyện Yên Thành là sai.

- Theo Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của UBND xã Hợp Minh có một số nội dung chưa đúng:

+ GCN QSD đất tại thửa đất số 139: diện tích đã trừ phần diện tích đất 93,7



m<sup>2</sup> đất ao.

+ Thửa đất số 114 (*trước là thửa số 624*), không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông Phụng và ông Xung.

+ 2 thửa đất (624 và 625) này tách nhau bởi 1 con đường (*đường phục vụ dân sinh*).

- Quá trình sử dụng đất:

+ Trước đây có 3 gian nhà ở, chuồng trại chăn nuôi, đất vườn. Ông Phụng sử dụng để ở khoảng 1 năm; sau đó tháo dỡ giữ 1 gian nhà để ở (*Sau khi ông Phụng được cấp GCN tại thửa số 114 và ở tại đó*); còn 2 gian nhà nấu ăn đang giữ nguyên và khoảng từ năm 1996, ông Phụng sử dụng với mục đích chăn nuôi chuồng trại.

- Khi lập hồ sơ cấp GCN, ông Phụng đề nghị cấp GCN QSD đất tại thửa đất số 139 với mục đích đất TCLN là do công dân thiếu hiểu biết.

b) Về hồ sơ cung cấp:

Ngoài các giấy tờ, tài liệu nêu trên, công dân không cung cấp thêm hồ sơ, tài liệu, giấy tờ nào khác.

## **2. Kết quả kiểm tra, xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng**

Theo Báo cáo của UBND xã Hợp Minh và các hồ sơ, tài liệu có liên quan thì thửa đất mà ông Nguyễn Văn Phụng khiếu nại thể hiện như sau:

- Thửa đất số 625 có ký hiệu là A (ao), diện tích 242 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01 (*bản đồ theo Chỉ thị số 299*), năm 2005, đo đạc lại bản đồ địa chính là thửa đất số 139, tờ bản đồ 06, diện tích 269,7 m<sup>2</sup>, thể hiện trên bản đồ địa chính là "Ao.C". Thửa đất này trước đây là ao do vợ chồng ông Phạm Công Huệ tạo thành, sau khi ông Nguyễn Văn Xung nhận chuyển nhượng từ ông Huệ, ông Xung vẫn sử dụng vào mục đích để làm ao. Đến năm 1994, ông Xung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Phụng, thời điểm này mục đích sử dụng vẫn là đất ao. Năm 2020, gia đình ông Phụng mới tiến hành san lấp và đến năm 2023, ông Phụng có thưng 1 cái lán mái lợp bằng tôn để làm thịt chó và chăn nuôi.

- Thửa số T 624, diện tích 544 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01 (*bản đồ theo Chỉ thị số 299*), năm 2005, đo đạc lại bản đồ địa chính là thửa đất số 114, diện tích 569 m<sup>2</sup>:

Thửa đất này đầu tiên được gia đình ông Phạm Công Huệ sử dụng vào mục đích đất ở, đất vườn. Đến năm 1994, ông Phạm Công Huệ bán lại cho ông Nguyễn Văn Xung. Đến năm 1997, ông Nguyễn Văn Xung chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Phụng và ông Phụng sử dụng ổn định, liên tục từ đó đến nay. Thửa đất đã được cấp GCN QSD đất Mã số BC 425084, do UBND huyện Yên Thành cấp ngày 22/06/2011. Mục đích sử dụng: Đất ở + đất TCLN. Trên thửa đất này ông Phụng đã xây dựng nhà cửa ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

- Ranh giới, diện tích, thửa đất xác định theo giấy bán nhà của ông Nguyễn Văn Xung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Phụng ngày 22/7/1997:

Tại giấy xin bán nhà của ông Nguyễn Văn Xung bán cho ông Nguyễn Văn





Phượng thể hiện “Tháng 12 năm 1994, UBND xã Bảo Thành giải quyết mua khu vực nhà anh Huệ, Đồng Danh, diện tích 12 thước cộng khu vực Khe Lở có đắp thành ao, trên mảnh đất này đã dựng 1 gian nhà ngói, 1 gian bếp cộng khu vực chăn nuôi, còn lại là diện tích trồng trọt”.

Như vậy 2 khu vực mà ông Xung chuyển nhượng cho ông Phượng gồm 2 thửa đất: Thửa đất có nhà, có 1 gian bếp chính là thửa đất số 624, ký hiệu “T” (thổ cư), diện tích 544 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01 (theo Chỉ thị 299), theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2005 là thửa số 114, diện tích 569 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 06, đã được UBND huyện Yên Thành (cũ) cấp GCN số BC 425084 ngày 22/6/2011 với mục đích sử dụng là đất ở + đất TCLN. Còn phần diện tích ao, trồng trọt còn lại chính là thửa đất số 625 có ký hiệu là A (ao), diện tích 242 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01 (theo Chỉ thị 299), năm 2005 đo đạc lại bản đồ địa chính là thửa đất số 139, tờ bản đồ 06, diện tích 269,7 m<sup>2</sup>, thể hiện trên bản đồ địa chính là “Ao.C”.

### **3. Về hồ sơ địa chính, hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ**

- Thửa số 624, diện tích 544 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01 (bản đồ theo Chỉ thị số 299); năm 2005, đo đạc lại bản đồ địa chính là thửa đất số 114, diện tích 569 m<sup>2</sup> đã được cấp GCN QSD đất Mã số BC 425084 do UBND huyện Yên Thành cấp ngày 22/06/2011. Mục đích sử dụng: Đất ở + đất TCLN.

- Thửa đất số 625, diện tích 242 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01 (bản đồ theo Chỉ thị số 299; năm 2005, đo đạc lại bản đồ địa chính là thửa đất số 139, diện tích 367 m<sup>2</sup> đã được cấp GCN QSD đất Mã số DN 284439, số vào sổ cấp CH 03137, cấp ngày 27/02/2024, diện tích được cấp GCN là 269,7 m<sup>2</sup>, có 97,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn Khe Cát, không được cấp GCN; Mục đích sử dụng: Đất TCLN.

- Sổ mục kê thể hiện: Thửa số: 624+625, diện tích 786 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 01 của ông Nguyễn Xung.

- Năm 2005, tờ bản đồ số 06, thể hiện tại thửa đất số 139, diện tích 367 m<sup>2</sup> (có 97,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn Khe Cát), thể hiện Ao (đất ao).

## **IV. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI**

Ngày 13/5/2026, Lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường đã chủ trì đối thoại với người khiếu nại, UBND xã Hợp Minh, đại diện các Sở ngành (Thanh tra tỉnh, Sở Tư pháp), kết quả như sau:

- Đại diện UBND xã Hợp Minh và các Sở, ngành tham gia đối thoại đã đồng ý với kết quả kiểm tra, xác minh, kết luận và kiến nghị đã được thông qua tại cuộc đối thoại, với nội dung: Thống nhất giữ nguyên Quyết định giải quyết lần đầu của Chủ tịch UBND xã Hợp Minh tại Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 13/02/2026.

- Người khiếu nại không đồng ý với kết quả kiểm tra, xác minh, kết luận và kiến nghị được thông qua tại cuộc đối thoại.



## V. KẾT LUẬN

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên và căn cứ căn cứ Điều 20, 21, 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai; khoản 1, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, Sở Nông nghiệp và Môi trường kết luận như sau:

1. Việc ông Nguyễn Văn Phụng, công dân xóm 7, xã Hợp Minh, tỉnh Nghệ An, khiếu nại UBND huyện Yên Thành (cũ) cấp sai mục đích sử dụng đất tại GCN QSD đất có Mã số phát hành DN 284439, sổ vào sổ cấp CH 03137, cấp ngày 27/02/2024 tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 6, diện tích 269,7 m<sup>2</sup> với mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (TCLN) là khiếu nại sai, bởi vì:

- Thửa đất mà ông Nguyễn Văn Phụng khiếu nại là thửa đất số 139, tờ bản đồ số 06 có diện tích 367 m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Yên Thành cấp GCN QSD đất Mã số DN 284439, sổ vào sổ cấp CH 03137, cấp ngày 27/02/2024, diện tích được cấp GCN là 269,7 m<sup>2</sup>, có 97,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn Khe Cát, không được cấp GCN; Mục đích sử dụng: Đất TCLN.

- Ông Nguyễn Văn Phụng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gồm 02 thửa đất) từ ông Nguyễn Văn Xung (trước đây ông Xung nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Công Huệ), gồm: 1 thửa đất số 114, diện tích 544 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06 (theo bản đồ 299 là thửa đất số 624) đã được UBND huyện Yên Thành cấp GCN QSD đất Mã số BC 425084 ngày 22/6/2011 với mục đích sử dụng là đất ở và thửa đất số 139, tờ bản đồ số 06 (theo bản đồ 299 là thửa đất số 625) mà ông Phụng đang khiếu nại trên; giữa 2 thửa đất này có 01 con đường, phục vụ đi lại cho các hộ gia đình khác trong xóm.

- Hồ sơ cấp GCN QSD đất tại thửa đất số thửa đất số 139, tờ bản đồ số 06 do ông Nguyễn Văn Phụng ký đơn đề nghị cấp GCN QSD đất đề ngày 28/9/2022; theo đó ghi rõ thửa đất số 139, tờ bản đồ số 06 với mục đích sử dụng là đất vườn và ghi rõ nguồn gốc đất như đã nêu trên.

- Về hiện trạng sử dụng đất: Thửa đất trước đây là ao do vợ chồng ông Phạm Công Huệ tạo thành, sau khi ông Huệ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Xung vẫn sử dụng làm ao; đến năm 1994, ông Xung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Phụng, sử dụng làm ao; đến năm 2020, ông Phụng san lấp ao và năm 2023, ông Phụng có thưng lán lợp tôn để làm chăn nuôi, làm thịt chó.

- Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ cho thấy: bản đồ 299 thể hiện là thửa đất số 625, với diện tích 242 m<sup>2</sup>, thể hiện A (đất ao); bản đồ năm 2005, thể hiện là thửa đất số 139, thể hiện diện tích 367 m<sup>2</sup> (trong đó có 97,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn Khe Cát), thể hiện là đất Ao.C (đất ao).

- Tại thời điểm cấp GCN năm 2024, tại thửa đất số 625 không được sử dụng cho mục đích là đất ở.

- Ông Nguyễn Văn Phụng không cung cấp được hồ sơ, giấy tờ để chứng minh thửa đất đang khiếu nại đủ điều kiện để cấp GCN QSD đất với mục đích đất ở.



Do đó, căn cứ Điều 20, 21, 24 Nghị định số 43/2014/NĐ.CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai; khoản 1, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 thì thửa đất số 139, tờ bản đồ địa chính số 06 không đủ điều kiện để cấp GCN QSD đất với mục đích sử dụng là đất ở.

2. UBND huyện Yên Thành cấp GCN QSD đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 6, xã Hợp Minh cho ông Nguyễn Văn Phụng với mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm là đúng quy định.

Tuy nhiên, qua xem xét cho thấy việc ông Nguyễn Văn Phụng làm 01 lán (mái lợp bằng tôn) để nuôi chó, làm thịt chó trên thửa đất số 139, tờ bản đồ số 6 không phải phục vụ trực tiếp cho mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) cần kiểm tra, xử lý đúng quy định của pháp luật.

3. Chủ tịch UBND xã Hợp Minh đã giải quyết khiếu nại lần đầu đối với khiếu nại của ông Nguyễn Văn Phụng, xóm 7, xã Hợp Minh, tỉnh Nghệ An tại Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 là đúng quy định của pháp luật.

**Từ những nhận định và căn cứ trên,**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 13/02/2026 của Chủ tịch UBND xã Hợp Minh về việc giải quyết lần đầu đối với khiếu nại của ông Nguyễn Văn Phụng, xóm 7, xã Hợp Minh, tỉnh Nghệ An.

**Điều 2.** Giao UBND xã Hợp Minh kiểm tra, rà soát xử lý việc ông Nguyễn Văn Phụng làm lán để nuôi và làm thịt chó tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 6 đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực sau 30 ngày, kể từ ngày ban hành.

Nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại này, ông Nguyễn Văn Phụng có quyền khởi kiện vụ án hành chính 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, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Chủ tịch UBND xã Hợp Minh, Nguyễn Văn Phụng và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban Tiếp công dân Trung ương;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Sở Tư pháp;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TD (Toàn).



**Phùng Thành Vinh**