

Số: 3331/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 28 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại của ông Hồ Văn Dung
Trú tại khối 22, phường Hoàng Mai, 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 Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

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 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Xét đơn khiếu nại của ông Hồ Văn Dung và kết quả đối thoại ngày 29/6/2026;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 412/BC-SNNMT ngày 09/7/2026 về kết quả kiểm tra, xác minh, kết luận và kiến nghị giải quyết lần 2 đối với khiếu nại của ông Hồ Văn Dung, trú tại khối 22, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

I. TÓM TẮT NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Ông Hồ Văn Dung khiếu nại UBND phường Hoàng Mai không xác định lại diện tích đất ở, từ 200 m² đất ở và 824,8 m² đất trồng cây lâu năm thành 1000 m² đất ở và 24,8 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 73, TĐĐ số 42 cho gia đình ông.

II. KẾT QUẢ GIẢI QUYẾT CỦA CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG HOÀNG MAI

Ngày 10/02/2026, Chủ tịch UBND phường Hoàng Mai đã có Quyết định số 134/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với của ông Hồ Văn Dung, với nội dung: Ông Hồ Văn Dung khiếu nại Chủ tịch UBND phường Hoàng Mai không xác định lại diện tích đất ở, từ 200 m² đất ở và 824,8 m² đất trồng cây lâu năm thành 1.000 m² đất ở và 24,8 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 42 cho gia đình ông Hồ Văn Dung là khiếu nại sai, bởi vì:

- Ông Hồ Văn Dung không cung cấp được một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; Điều 3 Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh Nghệ An quy định

các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An và Điều 3 Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh Nghệ An quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Căn cứ Khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024, các quy định pháp luật và văn bản hướng dẫn có liên quan thì không đủ điều kiện để xác định lại diện tích đất ở cho gia đình ông Hồ Văn Dung.

III. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Kết quả làm việc với người khiếu nại ngày 06/5/2026

Qua làm việc với Tổ công tác, người khiếu nại trình bày như sau:

- Thửa đất ông Hồ Văn Dung đang sử dụng có nguồn gốc do ông Hồ Văn Lữ và bà Nguyễn Thị Nghị (bố mẹ ông Hồ Văn Dung) sử dụng vào mục đích đất ở từ năm 1966.

- Năm 1979, ông Hồ Văn Dung lấy vợ là bà Đậu Thị Liên, sau đó được ông Hồ Văn Lữ và bà Nguyễn Thị Nghị tặng cho một phần thửa đất (tách thửa) làm nhà ở và sử dụng từ đó đến nay.

- Năm 1995, thửa đất ông Hồ Văn Dung và bà Đậu Thị Liên được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 485747 tại thửa đất số 1084, tờ bản đồ số 5, diện tích 900 m² (200 m² đất ở, 700 m² đất vườn).

- Năm 1997, đo đạc bản đồ địa chính thì thửa đất gia đình được thể hiện tại thửa đất số 868, tờ bản đồ 130-70, diện tích 980 m².

- Theo bản đồ số thì thửa đất của gia đình ông Hồ Văn Dung được thể hiện tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.024,8 m².

- Năm 2019, thửa đất của gia đình ông Hồ Văn Dung được UBND thị xã Hoàng Mai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số CĐ 546997 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.024,8 m² (200 m² đất ở và 824,8 m² đất trồng cây lâu năm).

- Năm 2025, gia đình ông Hồ Văn Dung nộp hồ sơ đề nghị xác định lại diện tích đất ở theo quy định (vì gia đình sử dụng đất trước năm 1980). Ngày 24/9/2025, UBND phường Hoàng Mai có Công văn số 434/UBND-KT,HT&ĐT trả lời ông Hồ Văn Dung là việc ông Hồ Văn Dung đề nghị xác định lại diện tích đất ở thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 42 là không có căn cứ.

- Ông Hồ Văn Dung đề nghị xem xét để được công nhận xác định lại diện tích đất ở cho gia đình ông là 1.000 m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 42.

- Ngoài các giấy tờ, tài liệu đã nộp trong quá trình giải quyết khiếu nại lần đầu, công dân cung cấp thêm các giấy tờ, tài liệu sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995;

+ Biên bản xét duyệt nguồn gốc của UBND xã Quỳnh Trang năm 2022 kèm theo Phiếu lấy ý kiến khu dân cư;

+ Phiếu hướng dẫn và trả hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai ngày 17/2/2023.

2. Kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

- Thửa đất ông Hồ Văn Dung đang sử dụng và khiếu nại có nguồn gốc do ông Hồ Văn Lự và bà Nguyễn Thị Nghị (bố mẹ ông Hồ Văn Dung) sử dụng vào mục đích đất ở trước năm 1980 thuộc vùng Làng Bồng, xã Quỳnh Trang (nay thuộc khối 22, phường Hoàng Mai). Ông Hồ Văn Dung sinh sống cùng ông Hồ Văn Lự và bà Nguyễn Thị Nghị trên thửa đất này.

- Sau khi ông Hồ Văn Dung kết hôn với bà Đậu Thị Liên thì chuyển đến sinh sống tại vùng Làng Mít, xã Quỳnh Trang (nay là khối 20, phường Hoàng Mai).

- Khoảng năm 1992-1993, gia đình ông Hồ Văn Dung về sinh sống trên một phần thửa đất của ông Hồ Văn Lự và bà Nguyễn Thị Nghị và sử dụng đến nay.

- Năm 1995, UBND huyện Quỳnh Lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn Dung thuộc một phần thửa đất được ông Hồ Văn Lự và bà Nguyễn Thị Nghị tặng cho.

3. Về hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ

- Bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 299: Thửa đất ông Hồ Văn Dung sử dụng được phản ánh thuộc một phần thửa đất số 1084, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.176 m², loại đất T (thổ cư).

- Bản đồ địa chính đo đạc năm 1997: Thửa đất ông Hồ Văn Dung sử dụng được phản ánh thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 130-70, diện tích 960 m², loại đất T (thổ cư).

- Sổ đăng ký ruộng đất (lập năm 1986): Kết quả kiểm tra, thửa đất số 1084 không thể hiện trong sổ đăng ký ruộng đất.

- Theo Sổ địa chính (vào sổ ngày 30-8-1995): Ông Hồ Văn Dung sử dụng thửa đất số 1084-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 900 m² (200 m² đất ở và 700 m² đất vườn).

- Theo Sổ mục kê (lập ngày 30/8/1995): Thửa đất số 1084 được đăng ký gồm: Bà Nguyễn Thị Nghị sử dụng 1.066 m², ông Hồ Văn Dung sử dụng 900 m² và ông Hồ Văn Nghĩa sử dụng 410 m².

- Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Ngày 30/11/1995, UBND huyện Quỳnh Lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số G 485747 cho ông Hồ Văn Dung tại thửa đất số 1084.2, tờ bản đồ số 5, diện tích 900 m² (200 m² đất ở và 700 m² đất vườn).

+ Ngày 06/8/2019, UBND thị xã Hoàng Mai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp đổi) mã số CD 546997 cho ông Hồ Văn Dung và bà Đậu Thị Liên tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.024,8 m² (200 m² đất ở và 824,8 m² đất trồng cây lâu năm).

4. Quy định pháp luật liên quan

- Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 quy định về xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

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;

2. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, 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;

3. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ về quyền sử dụng đất;

4. Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi đã được xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều này thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì được xác định là mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp đã xây dựng công trình sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình;

hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

6. Việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thừa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 137 của Luật này; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở.

Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất một phần diện tích đất ở của thửa đất hoặc Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất ở của thửa đất thì khi xác định lại diện tích đất ở phải trừ đi phần diện tích đất ở đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc thu hồi;

b) Phần diện tích đất của người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hoặc phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi thì không được xác định lại theo quy định tại điểm a khoản này;

7. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 của Luật này có trách nhiệm xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều này”

“Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoạn mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

e) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

g) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

h) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

i) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

k) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

l) Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

m) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

n) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

b) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân có bản sao một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này mà bản gốc giấy tờ đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ này, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp

thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Điều 3 Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh Nghệ An quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An (quy định có hiệu lực tại thời điểm ông Hồ Văn Dung nộp hồ sơ xác định lại diện tích đất ở) quy định:

“Điều 3. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 của hộ gia đình, cá nhân

1. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.
2. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.
3. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý xây dựng cấp tỉnh.
4. Thông báo quyền sử dụng đất hợp pháp cho từng hộ gia đình, cá nhân hoặc thông báo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở của Ủy ban nhân dân cấp huyện.
5. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất nhưng không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm: Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất.”

- Điều 3 Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh Nghệ An quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An (quy định có hiệu lực tại thời điểm hiện nay) quy định:

“Điều 3. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 của hộ gia đình, cá nhân

1. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.
2. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện trước khi thực hiện chính quyền 2 cấp.
3. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý xây dựng cấp tỉnh.
4. Thông báo quyền sử dụng đất hợp pháp cho từng hộ gia đình, cá nhân hoặc thông báo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở của Ủy ban nhân dân cấp huyện trước khi thực hiện chính quyền 2 cấp.
5. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà

nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất nhưng không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm: Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất.

IV. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 29/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì đối thoại với người khiếu nại, đại diện UBND phường Hoàng Mai, Tổ công tác liên ngành do Sở Nông nghiệp và Môi trường làm Tổ trưởng, kết quả:

- UBND phường Hoàng Mai đồng ý với kết quả kiểm tra, xác minh, kết luận và kiến nghị của Tổ công tác liên ngành do Sở Nông nghiệp và Môi trường làm Tổ trưởng nêu tại cuộc đối thoại. Thống nhất giữ nguyên Quyết định giải quyết lần đầu của Chủ tịch UBND phường Hoàng Mai tại Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 10/02/2026.

- Ông Hồ Văn Tới (con trai ông Hồ Văn Dung) không đồng ý với kết quả kiểm tra, xác minh, kết luận và kiến nghị của Tổ công tác liên ngành do Sở Nông nghiệp và Môi trường làm Tổ trưởng nêu tại cuộc đối thoại.

V. KẾT LUẬN

1. Việc ông Hồ Văn Dung khiếu nại UBND phường Hoàng Mai không xác định lại diện tích đất ở, từ 200 m² đất ở và 824,8 m² đất trồng cây lâu năm thành 1000 m² đất ở và 24,8 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 42 cho gia đình ông là khiếu nại sai, bởi vì:

- Theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 thì việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 141 *với điều kiện* tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật đất đai năm 2024 mà không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 137 (*có giấy tờ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đúng pháp luật từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/8/2024 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*), người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở.

- Đối chiếu với quy định nêu trên, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 và cấp đổi năm 2019, gia đình ông Hồ Văn Dung không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 và quy định; Điều 3 Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh Nghệ An quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An và Điều 3 Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh Nghệ An quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An nên thửa đất của gia đình ông Hồ Văn Dung đang quản lý, sử dụng

không đủ điều kiện để xác định lại diện tích đất ở mà không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở.

2. Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của Chủ tịch UBND phường Hoàng Mai về giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Hồ Văn Dung, trú tại khối 22, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận và giữ nguyên kết quả giải quyết tại Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của Chủ tịch UBND phường Hoàng Mai về giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Hồ Văn Dung, trú tại khối 22, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Điều 2. 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 Hồ Văn Dung có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân khu vực 4 - Nghệ An theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Hoàng Mai, ông Hồ Văn Dung và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- 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;
- PCT UBND tỉnh Phùng Thành Vinh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, TD (Th).




**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phùng Thành Vinh