

Số:1223.1/QĐ-UBND

Phường Kon Tum, ngày 23 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên. Địa chỉ liên hệ: số 62 đường Trường Chinh, phường Kon Tum, tỉnh Quảng Ngãi
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG KON TUM

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

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011 và Căn cứ Luật số 136/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15);

Căn cứ 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 155/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ quy định 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;

Xét Đơn khiếu nại đề ngày 12 tháng 6 năm 2026, ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên. Địa chỉ liên hệ: số 62 đường Trường Chinh, phường Kon Tum, tỉnh Quảng Ngãi.

Theo Báo cáo số 47/BC-TTr ngày 17 tháng 09 năm 2026 của Phòng Xây dựng Đô thị và Môi trường về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI.

Đề nghị xem xét lại căn cứ xác định diện tích ngoài hạn mức với diện tích 14,8m² theo hồ sơ pháp lý, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI.

1. Về nguồn gốc đất, quy hoạch và hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của hộ ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên:

- Nguồn gốc đất: Ban đầu do Tư Lệnh Quân đoàn 3 giao đất cho ông Nguyễn Thái Tương tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992 với diện tích 240m²; ngày 03/09/2003, UBND thị xã Kon Tum đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X198588 cho ông Nguyễn Thái Tương đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 29, diện tích 322 m², mục đích sử dụng: đất ở. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất và các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

- Ông Nguyễn Thái Tương chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên, được UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 111797 ngày 04/9/2012, thửa đất số 200, tờ bản đồ 66, diện tích: 159,8m² đứng tên ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên.

- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên đã được thanh tra tại Kết luận số 06/KL-TTr ngày 18/12/2023 của Thanh tra thành phố Kon Tum (cũ).

2. Quá trình biến động, hình thành thửa đất số 200 tờ bản đồ 68:

- Ngày 03/09/2003, UBND thị xã Kon Tum đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X198588 cho ông Nguyễn Thái Tương đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 29, diện tích 322 m², mục đích sử dụng: đất ở. Đến năm 2012 ông Nguyễn Thái Tương chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên, được UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 111797 ngày 04/9/2012, thửa đất số 200, tờ bản đồ 66, diện tích: 159,8m² đứng tên ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên.

3. Về căn cứ chuyển thông tin đất đai tại Phiếu chuyển thông tin số 30/PCTT-PKT ngày 20/5/2026 và Công văn số 718/KTHT&ĐT ngày 21/5/2026 đối với phần diện tích 14,8m² ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.1 Căn cứ Khoản 6 Điều 94 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 (viết tắt là Luật đất đai 2024) quy định: “6. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.”

3.2 Căn cứ Khoản 1 Điều 25 Nghị định 88/2024/NĐ-CP của Chính Phủ quy định: “ 1. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường quy định tại khoản 6 Điều 94 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước và tiền chậm nộp (nếu có) nhưng đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn chưa nộp;

b) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a khoản này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lớn hơn số tiền được bồi thường thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

c) Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.”

3.3 Về căn cứ xác định hạn mức và chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích tăng thêm 14,8m².

Phần diện tích tăng 14,8m² (nằm ngoài GCNQSDĐ và chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai) Trung tâm phát triển quỹ đất phường (cũ) lập phương án bồi thường là đất ở và đề nghị chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính¹ tại thời điểm năm 2026, do đó căn cứ để áp dụng tại thời điểm là Luật đất đai 2024, Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ và Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 của UBND tỉnh Kon Tum quy định hạn mức công nhận đất ở tại đô thị.

Căn cứ điểm c, khoản 2, điều 24, Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ² quy định: "c) Trường hợp phần **diện tích tăng thêm** không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại các điều 138, 139 và **140 của Luật Đất đai** thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng; **loại đất, diện tích** để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất **được xác định đối với thửa đất gốc theo Giấy chứng nhận đã cấp** và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai";

Như vậy, nguồn gốc đất trên được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền; do đó, căn cứ Khoản 1 Điều 140 Luật đất đai 2024 quy định “1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác

¹ Văn bản số 366/TTPTQĐ - TH ngày 28/4/2026 và phụ lục kèm theo

² “về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai”

nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao **theo quy định tại khoản 2 và khoản 6 Điều 138 của Luật này**;

Căn cứ Khoản 2 điều 138 Luật đất đai 2024 quy định: “2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này **thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất**.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; **người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này**;

Từ những quy định trên, thửa đất gốc đã được công nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nguyễn Thái Tương là 322m² mục đích sử dụng: đất ở, do đó **phần diện tích tăng thêm 14,8m² được xác định dựa trên thửa đất gốc diện tích 322m²; do đó phần diện tích tăng thêm 14,8m² thuộc ngoài hạn mức công nhận đất ở được quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 của UBND tỉnh Kon Tum quy định hạn mức công nhận đất ở tại đô thị theo quy định là 200m².**

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI.

UBND phường Kon Tum đã ban hành Giấy mời số 171/GM-UBND ngày 22/9/2026 về việc Đối thoại để giải quyết Đơn khiếu nại, Ban QLDA ĐTXD phường đã gửi giấy mời đến ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyến, tuy nhiên gia đình từ chối không nhận giấy mời.

IV. KẾT LUẬN.

- Không công nhận nội dung khiếu nại đề nghị xem xét lại căn cứ xác định diện tích ngoài hạn mức với diện tích 14,8m² theo hồ sơ pháp lý, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung khiếu nại đề nghị xem xét lại căn cứ xác định diện tích ngoài hạn mức với diện tích 14,8m² theo hồ sơ pháp lý, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường thì ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc khởi kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tổ tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư Tây Quảng Ngãi, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường, Trưởng phòng Xây dựng Đô thị và Môi trường, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và ông Lê Văn Anh và bà Đào Thị Xuyên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 (t/hiện);
- Chủ tịch UBND tỉnh (thay b/c);
- Lãnh đạo UBND phường;
- Phòng Xây dựng Đô thị và Môi trường;
- Văn phòng HĐND và UBND phường (t/dối);
- Trang thông tin điện tử phường;
- Lưu: VT, UB, (HSKN).



CHỦ TỊCH

Dương Anh Hùng