ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÂN THÀNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 3903/QĐ-UBND	*Tân Thành, ngày 16 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Tăng Văn Bảy
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÂN THÀNH

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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 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 141/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 về Thanh tra Chính phủ;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 10/9/2026 của ông Tăng Văn Bảy;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc giải quyết khiếu nại của ông Tăng Văn Bảy với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Ông Tăng Văn Bảy khiếu nại đối với Công văn số 2588/UBND-KTHTĐT ngày 07/8/2026 của Chủ tịch UBND phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Ông Tăng Văn Bảy được UBND thị xã Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 09525 QSDĐ ngày 20/8/1996 theo Quyết định số 380/QĐ.UB tại thửa đất 320, 468 tờ bản đồ số 04, diện tích 22.890,0m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc xã Tân Thành, thị xã Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau).

Đến ngày 27/4/2014, ông Tăng Văn Bảy chuyển quyền sử dụng đất 4232,0m^2 cho bà Tăng Thị Dung. Diện tích còn lại 18.658,0m^2, loại đất trồng lúa.

Đến ngày 30/6/2014, ông Tăng Văn Bảy chuyển quyền sử dụng đất 1296,0m^2 cho bà Tăng Thị Giác diện tích 1296,0m^2. Diện tích còn lại 17.362,0m^2, loại đất trồng lúa.

Năm 2023, ông Tăng Văn Bảy tặng cho 1569,8m^2 đất cho ông Tăng Hoàng Phương được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 728042 cấp ngày 06/10/2023 tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 26. Phần diện tích, ông Tăng Văn Bảy cấp đổi thành thửa đất số 177 tờ bản đồ số 26, diện tích 5625,9m^2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 728041, ngày cấp 06/10/2023.

Ngày 28/8/2025, ông Tăng Văn Bảy có đơn yêu cầu xác định lại diện tích đất ở. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 và hồ sơ kèm theo đơn yêu cầu, ngày 04/11/2025, Chủ tịch UBND phường Tân Thành trả lời ông Tăng Văn Bảy tại Công văn số 1075/UBND-NNMT; theo đó:

Theo điểm a khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024, quy định: *"6. 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 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."

Qua đối chiếu thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 09525 QSDĐ cho ông Tăng Văn Bảy gồm có: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định 328/QĐ-UB ngày 29/3/1993 thành lập hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định số 380/QĐ.UB ngày 16/3/1996 của UBND thị xã Cà Mau và Danh sách những hộ đủ điều kiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tăng Văn Bảy không 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.

Bên cạnh đó, theo Sổ mục kê ruộng đất năm 1995 (Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường sao lục) các thửa đất kê khai tên Tăng Văn Bảy không ghi nhận mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ

cư, cụ thể: thửa đất số 320 tờ bản đồ số 04, diện tích 8.090,0m^2, loại đất Mùa; thửa đất số 321 tờ bản đồ số 04, diện tích 610,0m^2, loại đất Vườn và đất số 468 tờ bản đồ số 04, diện tích 14.800,0m^2, loại đất Mùa.

Từ những cơ sở nêu trên, việc ông Tăng Văn Bảy yêu cầu xác định lại diện tích đất ở tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 09525 QSDĐ do UBND thị xã Cà Mau cấp ngày 20/8/1996 là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Đến ngày 04/3/2026, ông Tăng Văn Bảy có đơn yêu cầu đề nghị rà soát, xác minh và kiến nghị công nhận lại 300m^2 đất ở. Ngày 31/3/2026, Chủ tịch UBND phường Tân Thành có Công văn số 881/UBND-PKTHTĐT trả lời nội dung đề nghị của ông Tăng Văn Bảy do thành phần hồ sơ không có phát sinh so với nội dung đã được trả lời theo Công văn số 1075/UBND-NNMT ngày 04/11/2025 nên UBND phường Tân Thành không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Ngày 01/7/2026, ông Tăng Văn Bảy có đơn yêu cầu về việc xác định loại đất không đúng với hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất. Chủ tịch UBND phường Tân Thành có Công văn số 2588/UBND-KTHTĐT ngày 07/8/2026 trả lời đơn yêu cầu của ông Tăng Văn Bảy; theo đó, giữ nguyên ý kiến tại nội dung Công văn số 1075/UBND-NNMT ngày 04/11/2025, đồng thời hướng dẫn ông Tăng Văn Bảy bổ sung một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 141 Luật Đất đai thì liên hệ đến UBND phường Tân Thành để được hướng dẫn giải quyết theo quy định.

Ngày 11/9/2026, Ủy ban nhân dân phường Tân Thành nhận được đơn khiếu nại của ông Tăng Văn Bảy đối với Công văn số 2588/UBND-KTHTĐT ngày 07/8/2026 của Chủ tịch UBND phường Tân Thành.

Ngày 05/10/2026, ông Tăng Hoàng Phương (được ông Tăng Văn Bảy ủy quyền) đến làm việc với Tổ xác minh về nội dung khiếu nại của ông Tăng Văn Bảy. Tại buổi làm việc ông Phương cho rằng UBND phường Tân Thành phải tiến hành xác minh thực tế người dân và căn cứ các giấy tờ ông Tăng Văn Bảy đã cung cấp trước đó, gồm: văn bản của các cơ quan trả lời đơn ông Bảy, hóa đơn thu tiền đất ở, hợp đồng điện lực năm 1995,… và nhà ở cũ thực tế để xác định lại 300m^2 đất ở cho ông Tăng Văn Bảy. Tại buổi làm việc, ông Tăng Hoàng Phương không cung cấp thêm giấy tờ có phát sinh so với trước đây.

III. Kết quả đối thoại

Ngày 16/10/2026, Chủ tịch UBND phường Tân Thành tổ chức đối thoại với ông Tăng Văn Bảy (đại diện ủy quyền là ông Tăng Hoàng Phương). Tại buổi đối thoại, Tổ xác minh đã trình bày kết quả xác minh các nội dung có liên quan. Các thành phần tham dự đã thông tin, giải thích: theo các giấy tờ do ông Tăng Văn Bảy cung cấp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn cứ quy định tại điểm a khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 thì yêu cầu xác định lại diện tích đất ở của ông Tăng Văn Bảy là không có cơ sở để xem xét, giải quyết. Đồng thời,

nội dung hướng dẫn của Chủ tịch UBND phường Tân Thành tại Công văn số 2588/UBND-KTHTĐT ngày 07/8/2026 là đúng quy định pháp luật.

Kết quả đối thoại ông Tăng Hoàng Phương đề nghị:

- Phải căn cứ vào các loại hợp đồng điện lực năm 1995, các bản đồ mục kê năm 2000, năm 2010 có ghi nhận 300m^2 thổ cư và các hóa đơn chứng từ thu tiền đất ở từ năm 2000 trở về sau mà xác định lại diện tích đất ở của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tăng Văn Bảy.

- Do gia đình ông trước đây khai thiếu diện tích đất ở vào năm 1993 nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1996 thiếu diện tích đất ở. Nên nay gia đình tôi muốn xem xét lại diện tích đất ở đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tăng Văn Bảy.

- Theo Công văn số 2062/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 03/12/2025 có thể hiện nội dung diện tích đất ở 610m^2 (T) nhưng theo Công văn số 1075/UBND-NNMT ngày 04/11/2025 lại không thể hiện 610m^2 đất ở mà thể hiện đất vườn. Nội dung trả lời của 02 (hai) văn bản này là không khớp với nhau, có nghĩa việc xác định diện tích đất ở trên giấy tờ trước đây và bản đồ địa chính là không chính xác, phải căn cứ theo các loại giấy tờ khác, gồm: hợp đồng điện lực, hóa đơn thu tiền đất ở, nhà ở thực tế và ý kiến xác minh của người dân tại địa phương.

Tại buổi đối thoại, ông Tăng Hoàng Phương cung cấp thêm sổ kê khai diện tích tính thuế, thu nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất ngày 17/11/2000 do UBND xã Tân Thành, thành phố Cà Mau cấp (bản photo).

Ông Tăng Hoàng Phương không cung cấp được giấy tờ có liên quan đến việc gia đình tự kê khai thiếu diện tích đất ở vào năm 1993 như trình bày ở trên.

IV. Kết luận

Các giấy tờ ông Tăng Văn Bảy cung cấp không thuộc 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. Bên cạnh đó, ông Tăng Văn Bảy đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho nhiều người đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 728041 ngày cấp 06/10/2023 tại thửa đất số 177 tờ bản đồ số 26, diện tích 5625,90m^2, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản.

Theo Công văn số 2062/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 03/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai xác định: *"**việc ông Tăng Văn Bảy đề nghị thực hiện điều chỉnh, đính chính lại thông tin loại đất và diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận đã cấp số DM 728041** thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 26 và Giấy chứng nhận số DM 728042 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 26 **là không có cở sở xem xét giải quyết.**"*. Riêng nội dung *Sổ mục kê đất đai, Bản đồ địa chính thì ông Tăng*

Văn Bảy có kê khai thửa đất số 321, tờ bản đồ số 4 *với diện tích 610m² thể hiện đất "T"*. Theo Công văn 1075/UBND-NNMT ngày 04/11/2025 của Chủ tịch UBND phường Tân Thành thì thửa đất số 321, tờ bản đồ số 4 thể hiện đất vườn theo kết quả đối chiếu bản đồ, mục kê năm 1995 do Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc sao cung cấp thông tin ngày 16/10/2024.

Như vậy, căn cứ các giấy tờ ông Tăng Văn Bảy đã cung cấp và khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

"6. 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 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;"

Việc ông Tăng Văn Bảy đề nghị xác định lại diện tích đất ở đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 09525 QSDĐ ngày 20/8/1996 theo Quyết định số 380/QĐ.UB do UBND thị xã Cà Mau cấp là không có cơ sở xem xét giải quyết. Nội dung hướng dẫn của Chủ tịch UBND phường Tân Thành tại Công văn số 2588/UBND-KTHTĐT ngày 07/8/2026 là đúng quy định pháp luật.

Từ những nội dung nêu trên, nội dung khiếu nại của ông Tăng Văn Bảy là khiếu nại sai.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Giữ nguyên Công văn số 2588/UBND-KTHTĐT ngày 07/8/2026 của Chủ tịch UBND phường Tân Thành về việc trả lời đơn yêu cầu của ông Tăng Văn Bảy.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tân Thành phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu tổ chức thực hiện Công văn số 2588/UBND-KTHTĐT ngày 07/8/2026 đúng quy định.

2. Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân có trách nhiệm gửi Quyết định này cho ông Tăng Văn Bảy trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định.

3. Trung tâm Công ích có trách nhiệm công khai quyết định này trên trang thông tin điện tử phường Tân Thành.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu ông Tăng Văn Bảy không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND phường Tân Thành thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau hoặc khởi kiện hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Giám đốc Trung tâm Công ích, các cơ quan, đơn vị có liên quan và ông Tăng Văn Bảy chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Người khiếu nại (01b);
- UBND tỉnh Cà Mau (b/c);
- Thanh tra tỉnh Cà Mau (b/c);
- CT, các PCT UBND phường;
- Văn phòng HĐND&UBND phường;
- Phòng KT,HT&ĐT phường;
- Lưu VT. Đ

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG TÂN THÀNH CÀ MAU

Nguyễn Trường Giang