

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÒA VANG

Số: 654 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hoà Vang, ngày 01 tháng 06 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Linh (lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÒA VANG

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

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 Thông tư số 05/2021/TT-TTCT ngày 01/10/2021 của Tổng Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh;

Căn cứ Quyết định số 20/2022/QĐ-UBND ngày 12/10/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quy định chi tiết quy trình giải quyết khiếu nại của tổ chức, công dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Quyết định số 218/QĐ-XPHC ngày 10/02/2026, của Chủ tịch UBND xã Hoà Vang về việc xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 17/03/2026 của Chủ tịch



UBND xã Hoà Vang về việc giao nhiệm vụ xác minh nội dung khiếu nại của bà Trần Thị Linh;

Xét đơn khiếu nại ngày 26/02/2026 của bà Trần Thị Linh, trú tại phường An Khê, thành phố Đà Nẵng;

Theo Báo cáo số 359/BC-KT ngày 04/04/2026 của Phòng Kinh tế về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Trần Thị Linh với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Bà Trần Thị Linh khiếu nại Quyết định số 218/QĐ-XPHC ngày 10/02/2026, của Chủ tịch UBND xã Hòa Vang, yêu cầu Chủ tịch UBND xã Hòa Vang xác minh lại nguồn gốc đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 131, diện tích 989,8m² do bà Trần Thị Linh nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Đồng thời, xem xét thu hồi quyết định xử phạt nêu trên.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Về nguồn gốc sử dụng đất

- Vị trí bà Trần Thị Linh đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 131, theo bản đồ VN2000 (đối chiếu bản đồ 64/CP xã Hòa Phú cũ, vị trí vi phạm thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 09, loại đất Hoang do UBND xã quản lý) với diện tích 989,8m² thuộc thôn Hòa Phước, xã Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng;

- Theo nội dung đơn khiếu nại của bà Trần Thị Linh có nêu vào năm 2011, bà Linh mua mảnh đất của bà Trần Thị Suru nói khai hoang từ năm 1975. Tuy nhiên, hiện nay bà Trần Thị Suru (có hộ khẩu thường trú tại thôn Hòa Phước, xã Hòa Vang) đã chết, các giấy tờ mua bán đất bằng giấy viết tay do bà Linh cung cấp không có bất kì cơ quan chức năng có thẩm quyền nào xác nhận hoặc chứng thực theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Hiện trạng sử dụng đất và tình trạng chấp hành Quyết định xử phạt tại thời điểm xác minh

Qua buổi xác minh, hiện nay bà Trần Thị Linh vẫn chưa chấp hành Quyết định số 218/QĐ-XPHC, Quyết định xử phạt vi phạm hành chính của Chủ tịch UBND xã Hòa Vang ngày 10/02/2026, cụ thể:

- Bà Trần Thị Linh chưa nộp tiền phạt với số tiền 15.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng y) tại Phòng giao dịch số 03 – Kho bạc Nhà nước khu

vực XIII hoặc nộp tiền phạt vào ngân hàng thương mại nơi Phòng giao dịch số 03 – Kho bạc Nhà nước khu vực XIII mở tài khoản tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Hòa Vang Nam Đà Nẵng, địa chỉ tại thôn Dương Lâm 1, xã Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng - Tài khoản: 7111.4.1143296.00000 tại Phòng giao dịch số 03 – Kho bạc Nhà nước khu vực XIII; Mã cơ quan ra quyết định xử phạt: 20320; Mã chương: 860; Mã nội dung kinh tế (mã tiểu mục): 4299;

- Bà Trần Thị Linh chưa thi hành biện pháp khắc phục hậu quả: Khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. (Cụ thể: Bà Trần Thị Linh chưa tháo dỡ toàn bộ 01 chái tạm bằng trụ sắt hộp, vách tôn bao che, mái lợp tôn, xà nền xi măng với diện tích 28.7m² (chiều rộng 4.7m và chiều dài 6.1m) và trụ bê tông, dây kẽm gai, lưới nhựa và lưới sắt B40 bao quanh thửa đất);

3. Ý kiến của thành phần tham gia tại thời điểm xác minh

- Theo ý kiến của ông Trương Văn Tùng – Trưởng Ban nhân dân thôn Hội Phước: *“Hồ sơ đo đạc quy chủ kèm theo của bà Trần Thị Linh có chữ ký của tôi nhưng tôi xác định chữ ký này không đúng là chữ ký của tôi trong biên bản mô tả ranh giới, mốc giới do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 04/09/2025”*

Như vậy, phòng Kinh tế xã nhận thấy có dấu hiệu của việc giả mạo chữ ký, thực hiện xác lập biên bản mô tả ranh giới, mốc giới không đúng theo quy định.

- Đại diện Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công xã; đại diện Công an xã; đại diện Văn phòng HĐND-UBND xã cùng có ý kiến: *“Đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định”* đối với nội dung đơn khiếu nại của bà Trần Thị Linh.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Ngày 30/05/2026, Chủ tịch UBND xã Hòa Vang chủ trì, cùng các đơn vị được giao nhiệm vụ xác minh nội dung đơn khiếu nại của bà Trần Thị Linh theo Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 17/03/2026 của Chủ tịch UBND xã Hoà Vang đã tổ chức đối thoại với bà Trần Thị Linh.

Tại buổi đối thoại, Phòng Kinh tế giải thích rõ các cơ sở pháp lý theo quy định pháp luật và cung cấp hồ sơ địa chính chứng minh thửa đất số 397, tờ bản đồ số 131, theo bản đồ VN2000 (đối chiếu bản đồ 64/CP xã Hòa Phú cũ, vị trí vi phạm thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 09, loại đất Hg.b – Đất bằng chưa sử dụng, thuộc nhóm đất Chưa sử dụng do UBND xã quản lý) để bà Trần Thị Linh được biết.

Đồng thời, bà Linh cung cấp thêm giấy mua bán đất viết tay với bà Trần Thị Sửu vào ngày 25/03/2011, biên bản hợp tác làm hàng rào ngày 13/12/2025, biên bản mô tả ranh giới mốc giới nhưng không có thời điểm và cơ quan xác lập, có ý kiến trình bày các nội dung có liên quan đến đơn khiếu nại. Tuy nhiên, bà Linh vẫn không thống nhất chấp theo Quyết định số 218/QĐ-XPHC ngày 10/02/2026, của Chủ tịch UBND xã Hòa Vang;

Qua kiểm tra các hồ sơ có liên quan, ông Trương Văn Tùng – Trưởng BND thôn Hòa Phước một lần nữa xác nhận chữ ký trong biên bản mô tả ranh giới, mốc giới do bà Linh cung cấp không phải là chữ ký của ông Tùng và không có liên quan gì đến hồ sơ đo đạc hiện trạng của bà Linh.

IV. KẾT LUẬN

- Theo Sổ địa chính xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, tỉnh Đà Nẵng – Quảng Nam (cũ) được ban hành theo Quyết định số 499/QĐ/ĐC ngày 27/07/1995 của Tổng cục Địa chính (cũ), tại trang số 66 nêu rõ tên chủ sử dụng đất “Chưa sử dụng”: Thửa 136, tờ bản đồ số 09, diện tích 6567m², mục đích sử dụng Hg/b (Đất Hg/b là ký hiệu của Đất bằng chưa sử dụng, thuộc nhóm đất chưa sử dụng, theo Quyết định 499-QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục Địa chính. Đây là đất ở vùng đồng bằng, bằng phẳng, hiện chưa được đưa vào sử dụng cho nông nghiệp hay phi nông nghiệp);

- Theo sổ mục kê ruộng đất do UBND xã Hòa Phú lập ngày 21/9/1996, đã được Sở Địa chính (cũ), nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định ngày 03/10/1996, ban hành theo Quyết định 499-QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục Địa chính, tại trang số 110 nêu rõ: Thửa 136, tờ bản đồ số 09, diện tích 6567m², mục đích sử dụng Hg/b.

Căn cứ theo Khoản 1, Điều 221, Luật đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 221. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương, đăng ký vào hồ sơ địa chính và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.”

Căn cứ theo Điều 3, Luật đất đai năm 2024 quy định:

“9. Chiếm đất là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.”

Đến thời điểm hiện nay, việc sử dụng đất của bà Trần Thị Linh thuộc đất “Chưa sử dụng” do Nhà nước đã quản lý (UBND xã Hòa Vang quản lý) chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Vì vậy, UBND xã Hòa Vang xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi chiếm đất (Quy định tại điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai) đối với bà Trần Thị Linh là đúng theo quy định pháp luật hiện hành.

- Qua kiểm tra trên hệ thống thông tin lưu trữ, quản lý đất đai trên địa bàn xã Hòa Vang, hiện nay tại vị trí thửa đất bà Linh thực hiện hành vi vi phạm hành chính chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bất kì tổ chức hoặc cá nhân nào;

Căn cứ theo Điểm a, Khoản 1, Điều 45, Luật đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 45. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;”

Do đó, việc mua bán đất bằng giấy viết tay nêu trên của bà Trần Thị Linh không đúng quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 45, Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ theo điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định:

“Điều 17. Chuyển quyền, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp bằng quyền sử dụng đất mà không đủ điều kiện theo quy định

3. Hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ một trong các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với hành vi chuyển nhượng hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất.”

Căn cứ theo điểm d khoản 1 Điều 65 Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020, 2025) quy định:

“Điều 65. Những trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính

1. Không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong những trường hợp sau đây:

d) Cá nhân vi phạm hành chính chết, mất tích, tổ chức vi phạm hành chính đã giải thể, phá sản trong thời gian xem xét ra quyết định xử phạt;”

Qua xác minh, hiện nay bà Trần Thị Sưu (có hộ khẩu thường trú tại thôn Hòa Phước, xã Hòa Vang) đã chết nên UBND xã Hòa Vang không có cơ sở ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi mua bán, chuyển nhượng đất không đúng quy định của bà Trần Thị Sưu.

Tóm lại, thửa đất 397, tờ bản đồ số 131, theo bản đồ VN2000 (đối chiếu bản đồ 64/CP xã Hòa Phú cũ, thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 09) tại thôn Hòa Phước, xã Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập là đất “Chưa sử dụng” từ năm 1995.

Do đó, việc bà Trần Thị Linh đề nghị công nhận quyền sử dụng đất do mua bán viết tay (không có bất kì cơ quan chức năng có thẩm quyền nào xác nhận hoặc chứng thực theo quy định pháp luật hiện hành) từ bà Trần Thị Sưu (đã chết) khai hoang từ năm 1975 là không đúng quy định.

Kết luận: Khiếu nại của bà Trần Thị Linh là khiếu nại không đúng theo các quy định nêu trên.

Từ những nhận định và căn cứ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Giữ nguyên nội dung Quyết định số 218/QĐ-XPHC ngày 10/02/2026, của Chủ tịch UBND xã Hòa Vang về việc xử lý vi phạm hành chính đối với bà bà Trần Thị Linh;

Điều 2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định này, giao Phòng Kinh tế có trách nhiệm gửi quyết định này cho người khiếu nại.

- Giao Văn phòng HĐND và UBND xã Hòa Vang đăng tải quyết định này lên cổng thông tin điện tử của UBND xã; Phòng Kinh tế thực hiện niêm yết công khai tại Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Hoà Vang;

- Giao Công an xã Hòa Vang chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan căn cứ theo các hồ sơ, tài liệu hiện có, tiếp tục xác minh, làm rõ việc giả mạo chữ ký của ông Trương Văn Tùng – Trưởng Ban nhân dân thôn Hòa Phước trong biên bản mô tả ranh giới, mốc giới do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 04/09/2025 và các giấy tờ viết tay do bà Trần Thị Linh cung cấp, xử lý nghiêm theo quy định pháp luật. Đồng thời, báo cáo Chủ tịch UBND xã Hòa Vang kết quả xử lý và chỉ đạo thực hiện.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu bà Trần Thị Linh không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND xã Hòa Vang thì bà Trần Thị Linh có quyền có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng hoặc khởi kiện Chủ tịch UBND xã Hòa Vang tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và bà Trần Thị Linh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Các PCT UBND xã;
- Công an, BCH quân sự xã;
- Văn phòng ĐKĐĐ TP;
- Văn phòng ĐKĐĐ TP-CN4;
- BND thôn Hòa Phước;
- Lưu VT, KT (Tân).



CHỦ TỊCH

Lê Phú Nguyễn