

Số: 2835/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

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 của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Xét đơn khiếu nại đề ngày 26/11/2024 của ông Hoàng Vĩnh Khiên, địa chỉ: Tổ 2, ấp Bàu Trâm, xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh, nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (số điện thoại: 0367.491.657);

Theo báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 64/BC-SNNMT ngày 01/4/2025 về kết quả xác minh nội dung đơn khiếu nại, Công văn số 3991/SNNMT-TT ngày 30/5/2025 về báo cáo kết quả đối thoại, tham mưu giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên và Công văn số 7134/SoNNMT-PC ngày 24/10/2025 về hoàn thiện dự thảo Quyết định của UBND tỉnh giải quyết khiếu nại lần hai đối với ông Hoàng Vĩnh Khiên, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại.

a) Theo nội dung đơn khiếu nại đề ngày 26/11/2024 của ông Hoàng Vĩnh Khiên và Biên bản làm việc ngày 09/01/2025 thể hiện: Ông Hoàng Vĩnh Khiên không đồng ý nội dung Quyết định số 1742/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Long Khánh về giải quyết khiếu nại lần đầu. Ông

Khiên tiếp tục có đơn khiếu nại đề ngày 26/11/2024 gửi đến Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị giải quyết khiếu nại (lần hai) với nội dung yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 1742/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Long Khánh.

b) Ông Hoàng Vĩnh Khiên khiếu nại, đề nghị hủy bỏ đối với Quyết định số 1742/QĐ-UBND dựa trên các cơ sở:

Ngày 11/6/2005, ông Trần Long Hải có viết giấy tay “Giấy sang nhượng đất sản xuất” cho ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà Trần Thị Đảm Đang (vợ ông Khiên) với diện tích sang nhượng chiều ngang 15m, chiều dài 30m. Ngày 23/9/2005, bà Hoàng Thị Thiệp viết giấy tay “Giấy sang nhượng đất” cho bà Trần Thị Đảm Đang (vợ ông Khiên) với diện tích sang nhượng chiều ngang 10m, chiều dài 29m. Tại buổi làm việc ngày 09/01/2025 với Tổ Xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), ông Khiên xác định 02 khu đất nhận chuyển nhượng này không liền kề nhau.

Đến năm 2006, UBND thị xã Long Khánh ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông Khiên và bà Đang đối với diện tích đất thuộc tờ bản đồ số 7 xã Bàu Trâm, gồm: GCNQSDĐ số AG 514714 ngày 04/12/2006 (thửa đất số 215/diện tích 653m² - khu đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Long Hải kích thước với chiều ngang khoảng 25m) và GCNQSDĐ số AG 514600 ngày 17/11/2006 (thửa đất số 214/diện tích 174m² - tại buổi làm việc ngày 06/5/2025 ông Khiên trình bày khu đất này do ông Trần Long Hải cho, không phải khu đất nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Thiệp).

Tháng 12/2023, ông Khiên nhận được Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND thành phố Long Khánh về việc thu hồi GCNQSDĐ số AG 514714 ngày 04/12/2006 với lý do: Cấp không đúng diện tích thực tế mà gia đình ông Khiên quản lý, sử dụng (trong diện tích 635m² tại GCNQSDĐ số AG 514714 đã cấp cho ông Khiên, có trùng diện tích 255m² mà UBND thị xã Long Khánh đã cấp GCNQSDĐ số AK 041002 cho ông Lê Đức Huyền Linh và vợ là bà Huỳnh Thị Thủy - thửa đất số 395 tờ bản đồ số 07).

Ông Khiên không đồng ý nên đã có đơn khiếu nại đề ngày 07/12/2023 gửi đến Chủ tịch UBND thành phố Long Khánh yêu cầu thu hồi Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 07/12/2023. Đến ngày 08/11/2024, Chủ tịch UBND thành phố Long Khánh ban hành Quyết định số 1742/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên theo đó bác đơn ông Khiên. Không đồng ý nội dung Quyết định nêu trên của thành phố Long Khánh, ông Khiên cho rằng toàn bộ diện tích 653m² tại GCNQSDĐ số AG 514714 do gia đình ông

Khiên đang quản lý, sử dụng, ông Khiên có đơn khiếu nại (lần hai) đề ngày 26/11/2024 gửi Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị xem xét, giải quyết.

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người giải quyết khiếu nại lần đầu.

Ngày 08/11/2024, Chủ tịch UBND thành phố Long Khánh ban hành Quyết định số 1742/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Hoàng Vĩnh Khiên, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại.

1. Về việc chuyển nhượng, biến động, cấp GCNQSDĐ:

a) Về biến động ranh giới tại khu đất mà UBND huyện Long Khánh trước đây đã cấp GCNQSDĐ số Q 270609 cho ông Thổ Nghĩa:

- Theo hồ sơ thu thập thể hiện: hộ ông Thổ Nghĩa được UBND huyện Long Khánh cấp GCNQSDĐ số Q 270609 ngày 20/9/2001 đối với các thửa đất số 197, 198, 213, 214, 215, 216, tờ bản đồ địa chính số 58, thị trấn Xuân Lộc (sau này là tờ bản đồ địa chính số 07, xã Bàu Trâm) với tổng diện tích là 3.569 m²; loại đất: Lúa; thời hạn sử dụng: Năm 2020.

- Tại Bản trích đo bản đồ địa chính khu đất số 1109/TĐBĐ do Công ty TNHH Đồng Biên thực hiện ngày 12/12/2005, được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh xác nhận ngày 19/12/2005 (đo theo yêu cầu của ông Hoàng Vĩnh Khiên tại Hợp đồng số 1109/HĐ ngày 09/12/2005 với Công ty TNHH Đồng Biên) thể hiện thông tin tại thửa đất số 213, 214, 215 có tổng diện tích 1.571m² được đo vẽ điều chỉnh ranh giới: Thửa đất số 215A có diện tích là 435m² (thuộc một phần của thửa 215); thửa đất số 215B có diện tích là 283m² (diện tích còn lại của thửa 215 và một phần của thửa đất số 213); thửa đất số 214A có diện tích là 289m² (một phần diện tích của thửa 213 và một phần diện tích của thửa 214); thửa đất số 213A có diện tích là 528m² (diện tích còn lại của thửa 213 và diện tích còn lại của thửa 214).

b) Thông tin về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản vẽ đo đạc không phù hợp.

*** Thông tin tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 72/CN ghi ngày 29/3/2006 giữa ông Thổ Nghĩa với vợ chồng ông Hoàng Vĩnh Khiên (được lưu trữ trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 215, tờ bản đồ số 07, xã Bàu Trâm cho ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà Trần Thị Đảm Đang) thể hiện: thửa đất chuyển nhượng: “214 + 215” (thửa đất số 215 có viết màu mực và nét chữ khác nhau); Diện tích chuyển nhượng: “289m²” - không ghi diện tích thửa đất 215.

Tại mục xác nhận (viết tay) của UBND xã Bàu Trâm thể hiện thông tin: Khu đất chuyển nhượng là thửa đất là 214 và 215 tờ bản đồ số 07, xã Bàu Trâm; không có thông tin về diện tích chuyển nhượng (để trống).

*** Thông tin về diện tích tại thửa đất số 215A và thửa 215:**

- Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 22/11/2005 do UBND xã Bàu Trâm khảo sát, xác định ranh giới thửa đất 215A tại thực địa của chủ sử dụng đất là ông Hoàng Vĩnh Khiên có tiếp giáp và được các chủ sử dụng đất liền kề xác nhận và ký, ghi tên đầy đủ: “*phía Bắc tiếp giáp đường nhựa với chiều dài 15m, phía Tây tiếp giáp đất ông Trần Long Hải với chiều dài 30,3m; phía Đông giáp đất ông Huỳnh Thân với chiều dài 15,1m; phía Tây giáp đất ông Lê Đức Huyền Linh với chiều dài 27,8m*”. Như vậy diện tích đất do ông Hoàng Vĩnh Khiên sử dụng tại thửa 215A là khoảng $435m^2$ - thông tin này thể hiện tại “Trích đo bản đồ địa chính khu đất” số 1109/TĐBĐ do Công ty TNHH Đồng Biên thực hiện đo đạc ngày 12/12/2005, được phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh ký xác nhận, đóng dấu ngày 19/12/2005.

- Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Chi nhánh Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất thị xã Long Khánh thực hiện ngày 30/6/2006 thể hiện thông tin đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 07 có diện tích $653,0m^2$.

- Hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông Hoàng Vĩnh Khiên tại thửa 215 có số liệu về diện tích không thống nhất (tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có gạch sửa diện tích “*từ $435m^2$ thành $653m^2$* ”); không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 215/diện tích $635m^2$ lưu trong hồ sơ để minh chứng việc chuyển nhượng khu đất có nguồn gốc, đã cấp GCNQSDĐ cho ông Thổ Nghĩa.

c) Về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Đức Huyền Linh và vợ là bà Huỳnh Thị Thủy tại thửa đất số 395 tờ bản đồ địa chính số 07 xã Bàu Trâm

Theo hồ sơ thu thập thể hiện: Ông Thổ Nghĩa chuyển nhượng thửa đất số 215B (số thửa chính thức là 395) tờ bản đồ địa chính số 07 xã Bàu Trâm với diện tích $255m^2$ cho ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 149/CN lập ngày 10/4/2006, được UBND xã Bàu Trâm ký xác nhận ngày 12/4/2006.

Ngày 26/5/2006, cơ quan nhà nước tiếp nhận Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy đối với thửa đất số 215B, tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích ghi trên đơn đăng ký là $653,0m^2$; mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng của ông Thổ Nghĩa năm 2006; được UBND xã Bàu Trâm xác nhận ngày 21/8/2007 về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: “Nhận chuyển

nhượng năm 2006; mục đích sử dụng: LUA”; tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai: “hiện không có tranh chấp”.

Ngày 25/9/2007, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Long Khánh xác nhận: “*thửa đất số 395, tờ bản đồ địa chính số 07 do ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy nhận chuyển nhượng của ông Thổ Nghĩa năm 2006, sử dụng làm đất nông nghiệp, không có giấy tờ liên quan về nhà, đất; được UBND xã Bàu Trâm xác nhận ngày 21/8/2007. Hiện sử dụng ổn định, không tranh chấp, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Ngày 30/7/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Long Khánh có phiếu thẩm tra hồ sơ bổ sung đối với hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy đối với thửa đất số 395 (trước đó là thửa 215B), tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích 255m² với nguồn gốc sử dụng đất như sau: “*Căn cứ kết quả thẩm tra của UBND xã Bàu Trâm ngày 21/8/2007 thửa đất số 395, tờ bản đồ địa chính số 07 thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 58 do ông Thổ Nghĩa sử dụng; được UBND huyện Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 270609 ngày 20/9/2001 với diện tích 640m² đất nông nghiệp. Đến năm 2006 chuyển nhượng 255m² đất nông nghiệp cho ông Lê Đức Huyền Linh sử dụng làm đất nông nghiệp theo Hợp đồng chuyển nhượng số 149/CN do UBND xã Bàu Trâm chứng thực ngày 12/9/2006. Hiện sử dụng làm đất nông nghiệp ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Ngày 19/8/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã thẩm định hồ sơ, xác nhận trên Đơn đăng ký của ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy: “*Đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phiếu thẩm tra hồ sơ bổ sung của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/7/2009*”.

Ngày 20/8/2009, UBND thị xã Long Khánh cấp GCNQSDĐ số AK 041002 đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích 255m² tại xã Bàu Trâm cho ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy.

Tuy nhiên, diện tích 255m² tại thửa đất số 395 đã nằm trong diện tích 635m² (cấp trùng) mà UBND thị xã Long Khánh đã ký cấp GCNQSDĐ số AG 514714 ngày 04/12/2006 cho ông Hoàng Vĩnh Khiên và vợ là bà Trần Thị Đàm Đang (thửa 215).

Việc biến động tại thửa 395: Năm 2016, ông Linh, bà Thủy chuyển nhượng cho bà Phùng Kim Tuyết; đến năm 2019 bà Tuyết chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Mỹ Ngọc (chủ sử dụng hiện nay).

d) Về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà Trần Thị Đảm Đang:

** GCNQSDĐ số AG514600 ngày 17/11/2006 tại thửa đất số 214 tờ bản đồ địa chính số 07 xã Bàu Trâm.*

Theo hồ sơ kê khai đăng ký, cấp GCNQSDĐ thửa 214 đang lưu trữ thì thửa đất này có nguồn gốc vợ chồng ông Hoàng Vĩnh Khiên nhận chuyển nhượng của ông Thổ Nghĩa theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 72/CN ghi ngày 29/3/2006. Tuy nhiên qua xác minh thì thửa đất trên vợ chồng ông Hoàng Vĩnh Khiên không nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Thổ Nghĩa mà do bà Trần Thị Đảm Đang (vợ ông Hoàng Vĩnh Khiên) nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Thiệp bằng giấy tay đề ngày 23/9/2005 (trước đó bà Thiệp nhận chuyển nhượng khu đất có nguồn gốc từ ông Thổ Nghĩa). Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 72/CN ghi ngày 29/3/2006 từ ông Thổ Nghĩa chuyển nhượng cho ông Khiên và vợ là bà Đang là do các bên “tự ý hợp thức hóa” việc chuyển nhượng.

Ngày 05/6/2018, ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà Trần Thị Đảm Đang chuyển nhượng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 07 cho ông Nguyễn Thanh Long theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Bàu Trâm ký xác nhận. Ngày 31/8/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cấp GCN số CP100808 cho ông Nguyễn Thanh Long đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 07.

** GCNQSDĐ số AG 514714 tại thửa đất số 215 tờ bản đồ địa chính số 07 xã Bàu Trâm:*

- Tại hồ sơ kê khai đăng ký, cấp GCNQSDĐ số AG514714 ngày 04/12/2006 của ông Hoàng Vĩnh Khiên đối với thửa đất số 215 không có tài liệu thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 635m² đất từ ông Thổ Nghĩa cho ông Hoàng Vĩnh Khiên; chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 72/CN ghi ngày 29/3/2006 có dấu hiệu sửa, bổ sung nêu trên. Qua làm việc với Tổ xác minh của Sở Nông nghiệp và Môi trường, ông Hoàng Vĩnh Khiên xác định rõ “ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà Trần Thị Đảm Đang không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng trực tiếp từ ông Thổ Nghĩa” mà cung cấp giấy tay ghi ngày 11/6/2005, ông Hoàng Vĩnh Khiên nhận sang nhượng đất của ông Trần Long Hải với diện tích ngang 15m dài 30m và giấy tay ghi ngày 23/9/2005 của bà Trần Thị Đảm Đang (vợ ông Hoàng Vĩnh Khiên) nhận sang nhượng của bà Hoàng Thị Thiệp với diện tích ngang 10m dài 29m (02 tài liệu giấy tay sang nhượng này không có trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 214, 215).

- Ngày 30/3/2006, cơ quan nhà nước tiếp nhận Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà Trần Thị Đảm Đang

đối với thửa đất số 215A, tờ bản đồ địa chính số 07 xã Bàu Trâm; tại phần diện tích kê khai trên đơn thể hiện có việc gạch sửa từ diện tích “ $435m^2$ thành $653m^2$ ”; nguồn gốc sử dụng: chuyển nhượng của ông Thổ Nghĩa năm 2006; mục đích sử dụng đất nông nghiệp; được UBND xã Bàu Trâm xác nhận trên đơn ngày 22/8/2006 về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: “*Nhận chuyển nhượng năm 2006*”; tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai: “*hiện không có tranh chấp*”. Ngày 06/11/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Long Khánh xác nhận: “*Hộ ông Thổ Nghĩa được UBND huyện Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 270609, cấp ngày 20/9/2001. Đến năm 2006, chuyển nhượng cho hộ ông Hoàng Vĩnh Khiên sử dụng làm đất nông nghiệp tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 07, hiện sử dụng ổn định*”. Ngày 24/11/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh thẩm định hồ sơ, xác nhận: Đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ.

Qua xác minh thể hiện: Theo tài liệu lưu trữ hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ tại thửa 215 của ông Hoàng Vĩnh Khiên thì không có tài liệu thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 215) giữa ông Thổ Nghĩa với ông Khiên, bà Đang nhưng đến ngày 04/12/2006, UBND thị xã Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG514714 đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích $653,0m^2$ cho ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà Trần Thị Đảm Đang.

2. Kết quả làm việc với cá nhân, tổ chức có liên quan.

a) Kết quả làm việc với bà Hồ Thị Mỹ Ngọc (chủ sử dụng thửa đất số 395 hiện nay):

Ngày 16/01/2025, Tổ xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường làm việc với bà Hồ Thị Mỹ Ngọc là người nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hiền và bà Phùng Thị Kim Tuyết tại thửa đất số 395, tờ bản đồ số 07, xã Bàu Trâm (có diện tích bị cấp trùng trong diện tích đất mà UBND thị xã Long Khánh đã cấp GCNQSDĐ ông Hoàng Vĩnh Khiên; GCN này đã bị thu hồi và hiện đang khiếu nại). Tại buổi làm việc bà Ngọc có ý kiến như sau:

“Ngày 12/4/2019, bà Hồ Thị Mỹ Ngọc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hiền và bà Phùng Thị Kim Tuyết tại thửa đất số 395, tờ bản đồ số 07, xã Bàu Trâm được UBND xã Bàu Trâm chứng thực ngày 12/4/2019, thửa đất đã được UBND thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) cấp GCN số AK 041002 ngày 24/8/2009 cho ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy sau đó chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Kim Tuyết (ngoài ra thửa đất này có phần diện tích nằm trong phần diện tích đã được cấp GCN cho ông Hoàng Vĩnh Khiên số AG 514714).

Khi nhận chuyển nhượng bà Ngọc không biết thửa đất đang có tranh chấp, chỉ khi ký giáp ranh với ông Khiên thì mới biết thửa đất cũng đã được cấp GCN cho ông Khiên. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đang trồng lúa và có đóng cọc sắt xung quanh khu đất làm đường ranh. Phần tiếp giáp với đất ông Khánh (có một phần nhận chuyển nhượng của ông Khiên) bà Ngọc xây móng vào thời điểm 2022. Hiện tại trên đất bà Ngọc không cho thuê đất mà các hộ dân xung quanh tự trồng lúa”.

b) Kết quả làm việc với UBND thành phố Long Khánh, UBND xã Bàu Trâm:

Ngày 16/01/2025, Tổ xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường làm việc với UBND thành phố Long Khánh, UBND xã Bàu Trâm, tại buổi làm việc các đơn vị có báo cáo như sau:

- UBND thành phố Long Khánh có Công văn số 62/UBND-NC ngày 08/01/2025 về việc cung cấp thông tin phục vụ xác minh nội dung khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên, xác định: *"Cơ quan thẩm định (Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Long Khánh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh, UBND thị xã Long Khánh) không phát hiện sự không thống nhất về diện tích đất tại thửa 215; không rà soát, cập nhật số liệu đo đạc thực tế của thửa 215 mà trước đó Công ty TNHH Đồng Biên thực hiện đo đạc tại bản "Trích đo bản đồ địa chính khu đất" số 1109/TĐBĐ ký ngày 12/12/2005 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh ký xác nhận, đóng dấu ngày 19/12/2005 (có ký giáp ranh, thống nhất của các chủ sử dụng đất lân cận, UBND xã Bàu Trâm lập ngày 22/11/2005) mà căn cứ theo số liệu của bản đồ địa chính nêu tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 215 có diện tích 653,0m² do Chi nhánh Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất thị xã Long Khánh thực hiện ngày 30/6/2006 để thẩm định, xét cấp GCNQSDĐ".*

- UBND xã Bàu Trâm cung cấp Báo cáo số 38/BC-UBND ngày 19/3/2024 về việc cung cấp thông tin phục vụ xác minh nội dung khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên, trong đó trình bày nguồn gốc thửa đất số 395, từ bản đồ số 07 do ông Thổ Nghĩa chuyển nhượng cho ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Bàu Trâm xác nhận ngày 10/4/2006; thửa đất số 215, từ bản đồ số 07 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Thổ Nghĩa, diện tích ông Hoàng Vĩnh Khiên kê khai là 435m² sau đó sửa thành 653m²; về hiện trạng sử dụng đất là đất trống, hiện trạng thực tế không có cột mốc xác định ranh giới.

3. Hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất số 215 và 395.

Ngày 16/01/2025, Tổ xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường cùng đại diện UBND thành phố Long Khánh, UBND xã Bàu Trâm kiểm tra hiện trạng,

ghi nhận hiện trạng sử dụng đất như sau: Thửa đất số 395 và thửa 215 tờ bản đồ số 07 xã Bàu Trâm: Đất trống, đang trồng lúa, không có ranh giới cụ thể giữa 02 thửa.

IV. Kết quả đối thoại.

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Hoàng Vĩnh Khiên vào ngày 26/4/2025 và Biên bản làm việc ngày 06/5/2025, thể hiện:

1. Ý kiến của người khiếu nại (ông Hoàng Vĩnh Khiên):

- 02 khu đất mà gia đình ông Khiên nhận chuyển nhượng bằng giấy tay nêu trên (từ bà Thiệp, ông Hải có nguồn gốc thuộc khu đất của ông Thổ Nghĩa) nhưng vị trí không liền kề nhau.

- Việc Cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ năm 2006 đối với thửa 215/653 m² cho gia đình ông không đúng diện tích thực tế. Ông Khiên đề nghị xác minh, làm rõ diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ bà Thiệp (10m x 29m) đã cấp GCN cho ai, gây thiệt hại đến quyền lợi của công dân.

Giữ nguyên nội dung trình bày như đơn khiếu nại, UBND thành phố Long Khánh thu hồi GCNQSDĐ số AG514714 với lý do cấp không đúng diện tích thực tế là chưa đảm bảo quy định. Công dân đã khiếu nại, Chủ tịch UBND thành phố Long Khánh ban hành Quyết định số 1742/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 về việc giải quyết khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên (lần đầu) là không đúng, đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh xem xét hủy bỏ.

2. Ý kiến của các bên có liên quan:

a) Ý kiến của ông Trần Long Hải:

- Khẳng định, thống nhất ý kiến mà ông Hải đã trình bày tại Biên bản làm việc ngày 24/12/2020 của UBND xã Bàu Trâm: Ông Hải chỉ giới thiệu đất, không phải là người bán đất cho ông Khiên, với vai trò là nhân chứng giữa người mua và người bán, ông Hải xác định việc mua bán đất như sau: 15m ngang đầu tiên bán cho bà Đặng (vợ ông Khiên), 10m ngang kế tiếp bán cho ông Linh (vợ là bà Thủy), 10m kế tiếp bán cho ông Khiên. Như vậy, việc mua bán của ông Khiên (bà Đặng) không kế nhau, việc cấp GCNQSDĐ cho ông Khiên 25m ngang liền kề là không đúng thực tế mua bán.

b) Ý kiến của bà Hồ Thị Mỹ Ngọc: Vợ chồng ông Khiên, bà Đặng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất không liền kề và xen giữa là đất ông Linh (bà Thủy), đều có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ đất ông Thổ Nghĩa.

3. Ý kiến của UBND xã Bàu Trâm:

Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Vĩnh Khiên, UBND xã Bàu Trâm chỉ xác nhận không tranh chấp và nguồn gốc đất ông Hoàng Vĩnh Khiên nhận chuyển nhượng từ ông Thổ Nghĩa năm 2006. Trong hồ sơ, ông Khiên kê khai, đề nghị cấp GCNQSDĐ với diện tích 435m^2 (theo số liệu đo vẽ của Công ty TNHH Đồng Biên), nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Thổ Nghĩa; không kê khai, không thể hiện nguồn gốc khu đất mà ông Khiên nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Trần Long Hải.

Tại thời điểm xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bàu Trâm chưa xảy ra việc chỉnh sửa diện tích đất trong hồ sơ cấp GCN cho ông Hoàng Vĩnh Khiên (xóa 435m^2 và sửa thành 653m^2).

4. Ý kiến của đại diện UBND thành phố Long Khánh:

Qua rà soát hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Vĩnh Khiên xác định cơ quan thẩm định (Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Long Khánh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh, UBND thị xã Long Khánh) không rà soát, cập nhật số liệu đo đạc thực tế của thửa 215A, 215B, 214A, 213A mà trước đó Công ty TNHH Đồng Biên thực hiện đo đạc tại bản “Trích đo bản đồ địa chính khu đất” số 1109/TĐBĐ ký ngày 12/12/2005 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh ký xác nhận, đóng dấu ngày 19/12/2005 (có ký giáp ranh, thống nhất của các chủ sử dụng đất lân cận, UBND xã Bàu Trâm lập ngày 22/11/2005) thể hiện: 435m^2 . Mà các đơn vị thẩm định căn cứ theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện 653m^2 (được xuất theo số liệu của bản đồ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật địa chính – chi nhánh Long Khánh thực hiện đồng loạt); thực hiện việc xóa, sửa diện tích 435m^2 thành 653m^2 và đề nghị cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ tại khu đất trên không đúng thực tế nhận chuyển nhượng, sử dụng đất.

Tại buổi làm việc, địa phương không xác định rõ việc tự ý xóa, sửa số liệu diện tích này do cá nhân, đơn vị nào thực hiện.

5. Ý kiến của người chủ trì đối thoại:

Qua ý kiến của người khiếu nại, người bị khiếu nại và ý kiến của đại diện của các cơ quan liên quan tham dự đối thoại, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường - Nguyễn Tuấn Anh – Người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền đối thoại tại Công văn số 3847/UBND-TCD ngày 09/4/2025 kết luận: Thống nhất nội dung báo cáo Báo cáo số 64/BC-SNNMT ngày 01/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về kết quả xác minh nội dung đơn khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên là đúng quy định pháp luật.

V. Kết luận

1. Nguồn gốc sử dụng đất.

Thửa 215A/ diện tích $435m^2$ và thửa 215B (số thửa chính thức là 395)/ diện tích $255m^2$ đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ đất của ông Thổ Nghĩa; diện tích này đều thuộc trong diện tích đã cấp GCNQSDĐ số Q 270609 ngày 20/9/2001 cho hộ ông Thổ Nghĩa.

Thửa đất số 215A/ diện tích $435m^2$ không phải trực tiếp ông Thổ Nghĩa chuyển nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông Khiên mà vợ ông Khiên nhận chuyển nhượng diện tích này (bằng giấy tay) từ ông Trần Long Hải (trước đó ông Hải nhận chuyển nhượng khu đất có nguồn gốc từ ông Thổ Nghĩa).

2. Về việc cấp GCN số AG 514714 tại thửa đất số 215 tờ bản đồ địa chính số 07, xã Bàu Trâm.

Thửa đất số 215/ diện tích $653m^2$ mà UBND thị xã Long Khánh ký cấp GCNQSDĐ số AG 514714 ngày 04/12/2006 cho ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà Đang bao gồm: Thửa 215A/ diện tích $435,0m^2$ và thửa đất số 215B/ diện tích $255,0m^2$ (có số thửa chính thức 395 - mà ông Thổ Nghĩa đã chuyển nhượng cho ông Lê Đức Huyền Linh và bà Huỳnh Thị Thủy, được UBND xã Bàu Trâm chứng thực ngày 12/4/2006 tại Hợp đồng chuyển nhượng số 149/CN).

Nguyên nhân của việc cấp trùng diện tích tại 02 GCNQSDĐ: Theo báo cáo của UBND thành phố Long Khánh tại Công văn số 62/UBND-NC ngày 08/01/2025, tại thời điểm thẩm định, xét cấp GCN thửa 215 cho ông Hoàng Vĩnh Khiên thì Cơ quan thẩm định (Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Long Khánh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh, UBND thị xã Long Khánh) không phát hiện sự không thống nhất về diện tích đất tại thửa 215; không rà soát, cập nhật số liệu đo đạc thực tế của thửa 215 mà trước đó Công ty TNHH Đồng Biên thực hiện đo đạc tại bản "Trích đo bản đồ địa chính khu đất" số 1109/TĐBĐ ký ngày 12/12/2005 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Long Khánh ký xác nhận, đóng dấu ngày 19/12/2005 (có ký giáp ranh, thống nhất của các chủ sử dụng đất lân cận, UBND xã Bàu Trâm lập ngày 22/11/2005) mà căn cứ theo số liệu của bản đồ địa chính nêu tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 215 có diện tích $653,0m^2$ do Chi nhánh Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất thị xã Long Khánh thực hiện ngày 30/6/2006 để thẩm định, xét cấp GCNQSDĐ.

Từ những nội dung trên, việc UBND thành phố Long Khánh cấp GCNQSDĐ số AG 514714 ngày 04/12/2006 cho ông Hoàng Vĩnh Khiên và bà

Trần Thị Đảm đang đối với thửa đất số 215/ diện tích 653m² là không đúng nguồn gốc quản lý, sử dụng; không đúng diện tích sử dụng. Do đó, việc UBND thành phố Long Khánh căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 để ký Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 về việc thu hồi GCNQSDĐ số AG 514714 ngày 04/12/2006 đúng quy định pháp luật. Nội dung ông Hoàng Vĩnh Khiên cho rằng ông sử dụng toàn bộ diện tích 653m² tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 07 xã Bàu Trâm là không có cơ sở và việc kê khai cấp GCNQSDĐ tại khu đất 635m² của ông Hoàng Vĩnh Khiên không đúng diện tích và nguồn gốc nhận chuyển nhượng.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.

1. Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 1742/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Long Khánh về giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Hoàng Vĩnh Khiên là đúng.

2. Yêu cầu ông Hoàng Vĩnh Khiên, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chấp hành nội dung UBND thành phố Long Khánh không công nhận nội dung khiếu nại của ông Hoàng Vĩnh Khiên, giữ nguyên nội dung Quyết định số 1815/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND thành phố Long Khánh.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Hoàng Vĩnh Khiên qua đường bưu điện, niêm yết công khai tại Trụ sở Tiếp công dân tỉnh theo quy định tại Điều 41 Luật Khiếu nại năm 2011.

Điều 3. Trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định khiếu nại, ông Hoàng Vĩnh Khiên có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng ban Tiếp công dân tỉnh, Chủ tịch UBND phường Long Khánh, ông Hoàng Vĩnh Khiên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Muuu*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Ban TCD Trung ương (tại Hà Nội và khu vực phía Nam);
- Cục III Thanh tra Chính phủ;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh, Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh, các PCVP UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai (đưa tin và đăng Cổng Thông tin điện tử tỉnh);
- Lưu: VT, THNC, BTCD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Trường Sơn