

Số: 01/KL-UBND

Bắc Giang, ngày 14 tháng 01 năm 2026

KẾT LUẬN NỘI DUNG TỐ CÁO

**Đối với các gia đình: Ông Đồng Anh Quân, ông Đồng Văn Cần,
bà Nguyễn Thị Hương, cùng cư trú tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Bắc Giang**

Chủ tịch UBND phường Bắc Giang đã ban hành Quyết định số 1282/QĐ-UBND về việc thụ lý tố cáo (được gia hạn giải quyết theo Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 17/12/2025) đối với các gia đình: Ông Đồng Anh Quân (sinh năm 1980), ông Đồng Văn Cần (sinh năm 1946), bà Nguyễn Thị Hương (sinh năm 1978); địa chỉ: cùng cư trú tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Bắc Giang

Căn cứ nội dung tố cáo, giải trình của người bị tố cáo, kết quả xác minh nội dung tố cáo của Tổ xác minh tại Báo cáo số 01/BC-TXM, các thông tin, tài liệu, chứng cứ có liên quan và đối chiếu các quy định của pháp luật, Chủ tịch UBND phường Bắc Giang Kết luận như sau:

I. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG TỐ CÁO

1. Về nội dung tố cáo được thụ lý:

Công dân tố cáo hành vi sử dụng đất trái mục đích, tự ý chuyển đổi đất trái pháp luật, xây dựng nhà ở trên đất ao vườn, vi phạm Khoản 1 Điều 6, Khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 5, Khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 của các gia đình: ông Đồng Văn Cần (sinh năm 1946), bà Nguyễn Thị Hương (sinh năm 1978), ông Đồng Anh Quân (sinh năm 1980); địa chỉ: cùng cư trú tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Bắc Giang.

2. Giải trình của người bị tố cáo

Qua làm việc với ông Đồng Văn Cần, ông Cần khai nhận năm 2010 ông có tân lấp ao, đến năm 2011 ông tiến hành xây dựng 02 ngôi nhà, toàn bộ việc tân lấp ao và xây dựng 02 ngôi nhà là do ông Đồng Văn Cần chủ trì thực hiện, đồng thời ông Cần có ý kiến việc tân lấp ao và sử dụng đất như hiện tại có cả việc ông Đồng Văn Nghệ (anh trai ông Cần) cũng tân lấp ao để làm vườn.

Ngày 30/12/2025, Tổ xác minh tố cáo tiến hành làm việc với các ông (bà): Đồng Văn Cần, Đồng Anh Quân (con trai ông Cần), Nguyễn Thị Hương (con gái ông Cần) để thu thập thông tin, tài liệu, bằng chứng liên quan đến nội dung tố cáo. Tại buổi làm việc xác định không có bà Nguyễn Thị Hương sinh năm 1978 như nội dung công dân tố cáo. Ông Đồng Văn Cần có ý kiến đất gia đình sử dụng tại tổ dân phố Hà Vị 2 đã qua 5 đời sử dụng làm đất ao, đến năm 1989 gia đình có tân lấp một phần để làm nhà và làm vườn, khu chăn nuôi. Năm 1989 gia đình đã xây dựng khoảng gần 50m² trong tổng diện tích 1.726m² (bao gồm nhà ở, công trình

phu, công trình chẵn nuôi hiện vẫn giữ nguyên trạng). Năm 2010, ông Đồng Văn Cần tiếp tục tân lấp ao và năm 2011 xây dựng nhà ở (tại thời điểm tân lấp ao và xây dựng nhà ở không bị lập biên bản vi phạm), gia đình ông Cần sử dụng ổn định đến nay (nội dung có thể xác minh qua các ông bà đã cung cấp vật liệu xây dựng để ông Cần xây nhà: Ông Đồng Văn Thắng (Lành), ông Đồng Văn Lưu - nguyên tổ trưởng tổ dân phố Hà Vị 2, ông Đoàn Văn Tường - người xây dựng nhà cho ông Cần).

Tại buổi làm việc, ông Đồng Văn Cần khẳng định việc lấp ao và xây nhà trên đất tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Thọ Xương năm 2010-2011 là do ông Đồng Văn Cần trực tiếp thực hiện. Ông Đồng Anh Quân và bà Đồng Thị Hương chỉ là người sử dụng. Ông Cần khẳng định việc sử dụng đất và xây dựng là hợp pháp, đề nghị cơ quan chức năng xem xét theo quy định của pháp luật.

Ông Đồng Anh Quân thống nhất với ý kiến của ông Cần, việc lấp ao và xây dựng nhà ở là do ông Đồng Văn Cần thực hiện, ông không có ý kiến gì khác.

Ông Đồng Văn Cần và ông Đồng Anh Quân cho biết, người đang sử dụng trên phần diện tích đất mà công dân tố cáo là bà **Đồng Thị Hương** không phải bà **Nguyễn Thị Hương** như đơn công dân tố cáo.

Ông Cần và ông Quân không cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, giấy phép xây dựng và các tài liệu, chứng cứ khác có liên quan.

Ngày 06/01/2026, Tổ xác minh làm việc với người bị tố cáo: Ông Đồng Văn Cần và ông Đồng Anh Quân đều thống nhất xác định toàn bộ diện tích đất ao 1.726,1m² tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 24 đã được tân lấp xây dựng công trình nhà ở và làm vườn, ông Đồng Văn Cần trình bày việc tân lấp đất ao ngoài gia đình ông có cả ông Đồng Văn Nghê cũng tân lấp.

3. Kết quả kiểm tra, xác minh

Căn cứ kết quả kiểm tra hiện trạng khu đất công dân tố cáo đã được tân lấp để sử dụng làm vườn cây, xây dựng công trình như: Nhà ở 3 tầng (ông Cần, ông Quân đang sử dụng) diện tích 134,5m², nhà ở 03 tầng (bà Đồng Thị Hương đang sử dụng) diện tích 86,4m², nhà cấp 4 diện tích 30,7m² các công trình bếp, chuồng gà, chó, sân...khoảng 200m², phần diện tích đất trồng cây không có ranh giới cụ thể nên không xác định.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Là do cụ Đồng Văn Tý (đã chết năm 1954) và cụ Nguyễn Thị Thạch (đã chết năm 2008), sử dụng trước năm 1985, không có giấy tờ theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024. Cụ Đồng Văn Tý và cụ Nguyễn Thị Thạch có sinh được 03 người con là: Ông Đồng Văn Nghê, ông Đồng Văn Cần, ông Đồng Văn Ty. Đến thời điểm hiện tại không có văn bản phân chia thừa kế đối với diện tích đất của cụ Đồng Văn Tý và cụ Nguyễn Thị Thạch tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Thọ Xương (nay là phường Bắc Giang). Khi còn sống cụ Thạch ở một mình và là người sử dụng thửa đất này. Năm 2008, cụ Nguyễn Thị Thạch chết, khoảng năm 2010-2011 các hộ gia đình ông Đồng Văn Cần, Đồng Anh Quân, Đồng Thị Hương đã tự ý tân lấp một phần ao, sau đó xây dựng 02 nhà kiên cố trên đất

này. Tại thời điểm vi phạm các cơ quan chức năng không có biện pháp xử lý hành vi vi phạm đất đai theo quy định của pháp luật.

Theo bản đồ địa chính phường Thọ Xương (năm 1998) vị trí khu đất thuộc thửa số 140 tờ bản đồ số 24 có diện tích 1.726,8m², có mục đích sử dụng là đất Ao, tại bản đồ địa chính phường Thọ Xương (đo đạc năm 2009) vị trí khu đất thuộc thửa số 22 tờ bản đồ số 74 có diện tích 1.673,2m², có mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị (ODT), Đến nay thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là đất ở tại đô thị (ODT). Theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố Bắc Giang đến năm 2030 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, vị trí thửa đất số 22 tờ bản đồ số 74 quy hoạch là đất ở tại đô thị.

Đến thời điểm hiện tại ông Đồng Văn Cần, ông Đồng Anh Quân chưa được phân chia di sản thừa kế (do cụ Đồng Văn Tý và cụ Nguyễn Thị Thạch để lại) đối với thửa đất trên, do đó chưa có cơ sở xác định gia đình ông Cần, ông Quân là chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Điều 4, Luật Đất đai năm 2024. Đồng thời các hàng thừa kế (của cụ Đồng Văn Tý và cụ Nguyễn Thị Thạch) chưa thực hiện đăng ký đất đai lần đầu theo Khoản 1, Điều 132, Luật Đất đai năm 2024.

Liên quan đến vụ việc, ngày 26/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang có Bản án dân sự phúc thẩm số 214/2024/DS-PT về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Qua xem xét bản án, thấy:

- Tại trang 5, 6, 7 có nêu:

“Bị đơn - ông Đồng Văn Cần trình bày: ...Do đã thống nhất được về diện tích đất ao, vườn được chia nên năm 2010 ông đã làm nhà 3 tầng...; đồng thời chia cho con gái Đồng Thị Hương 80m² đất... Năm 2010, ngay sau khi được cho đất, chị Hương đã làm nhà 3 tầng trên diện tích đất này. Khi ông và chị Hương làm nhà, ông Nghê có biết nhưng không có ý kiến gì.

... Ông xác định toàn bộ diện tích ông và chị Hương làm nhà và đang sử dụng thuộc thửa đất số 140 tờ bản đồ 24...

Bị đơn - anh Đồng Anh Quân, chị Đồng Thị Hương thống nhất với trình bày của ông Đồng Văn Cần...khi chị Hương, anh Quân làm nhà ông Nghê có biết nhưng không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đồng Văn Tý trình bày: ...Khoảng năm 2012, anh Đồng Anh Quân là con trai ông Cần đã xây nhà 2 tầng 1 tum trên diện tích thuộc thửa đất số 140 tờ bản đồ số 24 của ông Nghê. Năm 2012, chị Hương con gái ông Cần cũng xây nhà 2 tầng 1 tum trên diện tích thuộc thửa đất số 140 tờ bản đồ số 24”.

- Tại trang 9, 10 có nêu:

“Người làm chứng - ông Đồng Văn Lưu cung cấp: ông sinh ra và lớn lên tại tổ dân phố Hà Vị 2. Ông là Tổ trưởng tổ dân phố Hà Vị 2, phường Thọ Xương... sau khi thấy ông Cần và con gái là Đồng Thị Hương xây nhà trên đất ao đó. Thời

điểm ông Cần và Chị Hương xây nhà, ông Nghê có về nhà nhưng không thấy anh em có tranh chấp hay cãi vã gì”.

- Tại trang 13, phần NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN của bản án có nêu:

“...Hội đồng xét xử nhận định:

... khoảng năm 2010 thì ông Cần lập một phân ao, sau đó ông Cần, chị Hương làm hai nhà kiên cố trên thửa đất này.

... Trên thửa đất tranh chấp, ông Cần, anh Quân, chị Hương đã làm nhà kiên cố từ khoảng năm 2014.

... trong suốt quá trình ông Cần, anh Quân, chị Hương lập ao, làm nhà trên diện tích đất nuôi trồng thủy sản, cho đến khi hoàn thành nhà trên đất hiện nay... chính quyền địa phương không tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính, không xử lý vi phạm hành chính của ông Cần, anh Quân, chị Hương,... đối với hành vi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất mà không được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chính quyền địa phương không kịp thời phát hiện, xử lý vi phạm hành chính trong quản lý đất đai là chưa làm hết trách nhiệm. Kiến nghị UBND thành phố Bắc Giang, UBND phường Thọ Xương tổ chức thanh tra, kiểm tra, xử lý đối với tổ chức, cá nhân để xảy ra hành vi vi phạm trên nếu có căn cứ...”.

Theo lời trình bày của ông Cần, anh Quân, chị Hương, ông Ty, ông Lựu (là Tổ trưởng tổ dân phố Hà Vị 2, phường Thọ Xương) và nhận định của Tòa án đều thể hiện ông Cần, anh Quân, chị Hương cùng thực hiện việc lập ao, xây nhà. Do vậy, tại Kết luận số 15/KL-UBND ngày 25/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang đã yêu cầu Chủ tịch UBND phường Thọ Xương lập các thủ tục xử lý, tham mưu cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính đối với cá nhân ông Đồng Văn Cần do có hành vi vi phạm theo quy định tại 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 là chưa đầy đủ, chưa đảm bảo khách quan (chưa xử lý đối với gia đình ông Quân, gia đình bà Hương).

II. NHẬN XÉT:

1. Công dân tố cáo gia đình bà Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1978 có hành vi sử dụng đất trái mục đích; tự ý chuyển đổi đất trái pháp luật; xây dựng nhà ở trên đất ao vườn là **tố cáo sai**; Vì không có gia đình bà Nguyễn Thị Hương sử dụng đất tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.726,8m² (bản đồ đo đạc 1998); theo bản đồ địa chính phường Thọ Xương đo đạc năm 2009 thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 74, diện tích 1.673,2m², có mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị (ODT), tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Bắc Giang.

Hành vi chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải đất lâm nghiệp sang đất ở của gia đình bà Đồng Thị Hương vi phạm quy định tại Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024, Khoản 2 điều 10 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.

2. Công dân tố cáo gia đình ông Đồng Văn Cẩn, gia đình ông Đồng Anh Quân có hành vi sử dụng đất trái mục đích, tự ý chuyển đổi đất trái pháp luật, xây dựng nhà ở trên đất ao vườn là **tố cáo đúng**, vì gia đình ông Đồng Văn Cẩn, gia đình ông Đồng Anh Quân thực hiện việc tân lấp ao, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất mà không được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.726,8m² (bản đồ đo đạc 1998); theo bản đồ địa chính phường Thọ Xương đo đạc năm 2009 thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 74, diện tích 1.673,2m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị (ODT), xây dựng công trình nhà ở không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Bắc Giang (*tổ dân phố Hà Vị 2, phường Thọ Xương cũ*). Thời điểm vi phạm năm 2010-2012.

Hành vi chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải đất lâm nghiệp sang đất ở của gia đình ông Đồng Anh Quân, gia đình ông Đồng Văn Cẩn vi phạm quy định tại Khoản 1, Điều 5, Luật Đất đai năm 2024, Khoản 2 Điều 10 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.

3. Để xảy ra sai phạm nêu trên thuộc trách nhiệm của Chủ tịch UBND, Phó Chủ tịch UBND (phụ trách lĩnh vực đất đai) và Công chức Địa chính - Xây dựng phường Thọ Xương (giai đoạn năm 2010-2011) do chưa kịp thời kiểm tra, ngăn chặn, xử lý theo thẩm quyền đối với hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng công trình nhà ở không có giấy cấp phép xây dựng của cơ quan chức năng có thẩm quyền của gia đình ông Đồng Văn Cẩn, gia đình ông Đồng Anh Quân, gia đình bà Đồng Thị Hường tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Thọ Xương (nay phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh).

III. KẾT LUẬN:

1. Việc công dân tố cáo hành vi sử dụng đất trái mục đích, tự ý chuyển đổi đất trái pháp luật, xây dựng nhà ở trên đất ao, vườn đối với gia đình ông Đồng Văn Cẩn, gia đình ông Đồng Anh Quân là **tố cáo đúng**.

2. Việc công dân tố cáo hành vi sử dụng đất trái mục đích, tự ý chuyển đổi đất trái pháp luật, xây dựng nhà ở trên đất ao, vườn đối với bà Nguyễn Thị Hường là **tố cáo có đúng, có sai**. Tố cáo sai vì không có ai là bà Nguyễn Thị Hường sử dụng đất tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.726,8m² (bản đồ đo đạc 1998).

IV. BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Yêu cầu hộ gia đình ông Đồng Văn Cẩn, ông Đồng Anh Quân, bà Đồng Thị Hường giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất; thực hiện phân chia di sản thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất (*do Cụ Đồng Văn Tý và cụ Nguyễn Thị Thạch chết không để lại di chúc thừa kế*) để xác định người sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

2. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bắc Giang:

- Tham mưu xử lý các hành vi vi phạm về đất đai đối với người sử dụng đất của các gia đình: ông Đồng Văn Cần, ông Đồng Anh Quân, bà Đồng Thị Hương theo quy định của pháp luật.

- Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của các hộ gia đình: ông Đồng Văn Cần, ông Đồng Anh Quân, bà Đồng Thị Hương tại tổ dân phố Hà Vị 2, phường Bắc Giang theo quy định của pháp luật.

3. Giao phòng Văn hóa - Xã hội phường Bắc Giang, theo chức năng nhiệm vụ được giao tham mưu kiểm điểm trách nhiệm hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền kiểm điểm trách nhiệm đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan theo thẩm quyền.

4. Giao Văn phòng HĐND và UBND phường Bắc Giang: Đôn đốc các đơn vị thực hiện kết luận này; Thực hiện công khai Kết luận này tại trụ sở tiếp công dân phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh (*số 12, đường Hoàng Văn Thụ, phường Bắc Giang*).

Trên đây là Kết luận nội dung tố cáo của công dân. Yêu cầu các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh (để b/c);
- TT. Đảng ủy, HĐND phường (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- LĐ, CV VP HĐND-UBND phường;
- Công dân;
- Lưu: HS, TCD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Duy Hùng