

Số: /BC-UBND

Phước Giang, ngày tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO

**Khó khăn, vướng mắc trong giải quyết TTHC
thuộc lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường**

Thực hiện Công văn số 1465/SNNMT- QLĐĐ ngày 06/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc báo cáo khó khăn, vướng mắc trong giải quyết TTHC thuộc lĩnh vực nông nghiệp và môi trường. UBND xã Phước Giang báo cáo, cụ thể như sau:

I. Các khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực nông nghiệp và môi trường

1. Đối với công tác cấp giấy chứng nhận hồ sơ cấp GCN lần đầu

Một số hồ sơ cấp mới có nguồn gốc phức tạp, hộ dân kê khai, cung cấp hồ sơ chứng minh chưa cụ thể, rõ ràng, hồ sơ địa chính quá trình lưu trữ một số bị thất lạc, không còn; do đó, khó khăn cho quá trình xác nhận của địa phương khi không còn Hội đồng đăng ký đất đai theo ND số 101/2024/ND-CP của Chính phủ.

2. Liên quan đến hồ sơ Nhân dân đề nghị công nhận lại diện tích đất ở trước 01/7/2004 vướng mắc các nội dung

- Diện tích đất mà Nhân dân đang ở có nhà ở đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ở theo hạn mức tại thời điểm cấp GCNQSDĐ 300m², diện tích còn lại thể hiện đất nông nghiệp nay hộ dân yêu cầu xác định lại diện tích đất ở kèm theo đơn đăng ký theo CT 299 có xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai năm 1985 hoặc năm 1990, thể hiện toàn bộ diện tích T nhưng toàn bộ diện tích hiện nay nằm trong hành lang an toàn đường cao tốc hoặc hành lang giao thông đường tỉnh. Nội dung này, UBND xã nhận 02 hồ sơ từ UBND huyện chuyển tiếp gồm H48.58-250516-0004 tên Nguyễn Đức Khánh và mã số hồ sơ H48.58-250520-0006 tên Nguyễn Văn Chính.

- Thủ tục hành chính hộ dân yêu cầu xác định lại diện tích đất ở kèm theo đơn đăng ký theo CT 299 có xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai năm 1985, năm 1990 toàn bộ diện tích T tên trong đơn là của Chồng, của cha hoặc mẹ nhưng đến nay Chồng, cha hoặc mẹ chết, đã thực hiện thủ tục thừa kế, tặng cho qua cho Vợ hoặc con ruột theo quy định, hiện nay vợ hoặc con ruột đề nghị công nhận lại diện tích đất ở. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 6, điều 141, Luật đất đai 2024 lại thuộc trường hợp đã biến động không thực hiện được thủ tục.

3. Liên quan đến hồ sơ đăng ký cấp lần đầu trường hợp quy định tại điều 139, Luật Đất đai 2024 sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày

01/7/2014 nay ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch tuy nhiên theo Căn cứ Điều 1; Khoản 4, Điều 3, Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 Quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai của Chính phủ phải thực hiện xử lý vi phạm hành vi chiếm đất. Trường hợp này, UBND xã nhận chuyển tiếp hồ sơ từ UBND huyện chuyển tiếp hồ sơ mã số H48.58-250515-0009 tên Lê Xuân Tam.

4. Các trường hợp liên quan đến hoán đổi đất nông nghiệp, đất ở do UBND xã cũ thực hiện, Nhân dân kê khai nhưng không có biên bản giấy tờ về việc UBND xã lấy đất công ích để đổi đất cho các hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện các dự án trên địa bàn xã, 01 số thửa hiện nay đã không nằm trong danh sách đất theo Chỉ thị 09 của UBND tỉnh nhưng trong hồ sơ cũ của xã lưu trữ ghi đất công ích; Một số trường hợp nằm trong danh sách đất Chỉ thị 09 của UBND tỉnh. Vướng mắc về thủ tục cấp GCNQSDĐ cho nhân dân, quy trình đưa ra hồ sơ Chỉ thị 09 của UBND tỉnh. Cụ thể một số trường hợp như:

a. Trường hợp thửa đất số 1045, tờ bản đồ số: 08 xã Hành Nhân; Diện tích: 304,9 m² mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn: ONT+BHK

Nguyên ông Nguyễn Kia được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 347, tờ bản đồ số 10 Hành Nhân, diện tích 1100m², loại đất: 300 m² đất ở và 800 m² đất vườn.

Năm 2005, khi mở rộng điểm trường Tiểu học Hành Nhân điểm thôn Kim Thành Thượng thì thửa đất số 347, tờ bản đồ số 10 của ông Kia bị thu hồi một phần diện tích 346m²; Được sự thống nhất của Tập thể Đảng ủy, HĐND, UBND xã Hành Nhân sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 10 diện tích 500m², đất trường mẫu giáo, ký hiệu TR) để hoán đổi, cấp bù cho hộ ông Nguyễn Kia để ở. Nay, đo đạc theo số liệu đo đạc mới (Vlap) tương ứng là thửa 1405, tờ bản đồ số 08 xã Hành Nhân, diện tích 304,9m², loại đất: ONT.

Hộ ông Nguyễn Kia quản lý sử dụng ổn định từ 2005 đến nay. Ông Nguyễn Kia chết, để lại cho cháu Nguyễn Tâm đại diện kê khai, quản lý sử dụng.

Vừa qua, hộ ông Kia đăng ký cấp giấy lần đầu đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, nguyên nguồn gốc thửa đất 1045 tờ 08 (trước là thửa 351 tờ 10) là đất giáo dục. Do đó, chưa xem xét cấp giấy chứng nhận cho ông.

b. Trường hợp bà Lê Thị Xanh: Nguyên bà Nguyễn Thị Cúc được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 10, xã Hành Nhân, diện tích 3000m², loại đất: 300 m² đất ở và 2700m² đất vườn, số giấy chứng nhận: 02379, cấp ngày 29/12/1999.

Năm 2005, khi mở rộng điểm trường Tiểu học Hành Nhân điểm thôn Kim Thành Thượng thì thửa đất số 356, tờ bản đồ số 10 của bà Nguyễn Thị Cúc bị thu hồi một phần diện tích 603m² (Biên bản cuộc họp ngày 28/02/2005 của UBND xã Hành Nhân và các hộ dân về việc bàn bạc, thống nhất mở rộng khu vực Trường Tiểu học số 1 đã thống nhất kết luận “4. Việc đổi đất vườn ra đất dự

phòng thổ cư (đất nông nghiệp) thì sau này các hộ phải làm thủ tục chuyển mục đích để làm nhà ở”)

Được sự thống nhất của Tập thể Đảng ủy, HĐND, UBND xã Hành Nhân sử dụng một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 07 và thửa 1424, tờ bản đồ số 07 (đất lúa quy hoạch khu dân cư từ năm 2012) để hoán đổi, cấp bù cho hộ bà Nguyễn Thị Cúc để làm nhà ở.

Bà Nguyễn Thị Cúc quản lý sử dụng ổn định, xây dựng nhà ở từ đó. Đến năm 2008, bà Nguyễn Thị Cúc chết để lại cho bà Lê Thị Xanh (đại diện cho những người thừa kế) sử dụng ổn định, không tranh chấp đến nay. Thửa đất cũ đã được cấp đổi thành thửa đất số 765, tờ bản đồ số 08, diện tích 2591,3m², mục đích sử dụng đất: đất ở 300m², đất BHK là 2291,3m².

Hiện nay, hộ dân đang thực hiện thủ tục đăng ký cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 652 tờ bản đồ số 08 Hành Nhân, diện tích 129,9 m², loại đất: ONT.

Tuy nhiên, trước đây năm 2005, việc thu hồi 603 m² đất là đất vườn ở, không có quyết định thu hồi đất ở. Do đó, việc cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 652 tờ bản đồ số 08 Hành Nhân với mục đích là đất ở UBND xã Phước Giang chưa có cơ sở thực hiện.

c. Trường hợp thửa đất số 500, tờ bản đồ số: 15, xã Hành Nhân, diện tích: 265,1m², mục đích sử dụng: BHK.

Nguyên ông Nguyễn Văn Quỳnh được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 558, tờ bản đồ số 08, xã Hành Nhân, diện tích 3.150m², loại đất: 300m² đất ở và 2.850m² đất vườn (*nay đã cấp đổi thành thửa 71, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.450,8 m², loại đất ONT+HNK, sổ vào sổ CH 03678 do UBND huyện cấp ngày 31/12/2013*).

Năm 2001, khi thực hiện dự án Trạm bơm Đồng Vinh, UBND xã đã thu hồi một phần đất ở của gia đình thực hiện dự án và sử dụng thửa đất số 715, tờ bản đồ số 08, diện tích 320,0m², loại đất: Mầu (hồ sơ 1999) để cấp đổi cho ông. Nay đo đạc theo số liệu đo đạc mới là thửa 500, tờ bản đồ số 15, loại đất: BHK (theo sổ mục kê). Từ năm 2001 đến nay, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Hiện thửa đất không có nhà ở.

Theo quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt, vị trí thửa đất 500, tờ bản đồ số 15 là đất ở nông thôn. Do đó, khi thực hiện hồ sơ xét cấp giấy lần đầu, hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên không thực hiện được.

d. Trường hợp thửa đất số 383, tờ bản đồ số 22, do ông Phạm Linh đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ:

Vào năm 1999, UBND xã Hành Dũng (cũ) quy hoạch khu dân cư Soi Dâu, tại thời điểm thực hiện dự án, UBND xã đã hoán đổi thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 09, diện tích 320m², loại đất M, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 04129, sổ phát hành L770814, do UBND huyện Nghĩa Hành cấp ngày

10/9/1998 đến một phần thửa đất số 591, tờ bản đồ số 09 (*Hiện giấy chứng nhận QSDĐ trên đã được UBND huyện Nghĩa Hành thu hồi tại Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 “về việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất có số vào sổ 04129 QSDĐ/337/QĐ-UB ngày 09/10/1998 do UBND huyện Nghĩa Hành cấp cho hộ ông Phạm Linh, tại xã Hành Dũng, huyện Nghĩa Hành đến thửa đất số 383, tờ bản đồ số 22, diện tích 250m²”*).

Thửa đất số 383, tờ bản đồ số 22, diện tích 250m² hiện nay không thuộc hồ sơ đất công ích theo Chỉ thị 09 (*thửa đất này có nguồn gốc là thửa đất số 591, tờ bản đồ số 9, diện tích nguyên thửa 400m², trong sổ mục kê năm 1999 – thể hiện đất công ích do UBND xã quản lý*).

Tại thời điểm hoán đổi đất, UBND xã có biên bản hoán đổi. Đề nghị hướng dẫn thủ tục đưa thửa đất số 383, tờ bản đồ số 22, diện tích 250m² (*thửa đất này có nguồn gốc là thửa đất số 591, tờ bản đồ số 9, diện tích nguyên thửa 400m², trong sổ mục kê năm 1999 – thể hiện đất công ích do UBND xã quản lý*) ra khỏi đất công ích.

5. *Liên quan đến đất Tái định cư dự án cao tốc qua địa bàn xã Hành Minh (cũ):* Theo Kết luận số 2333-KL/TU ngày 31/5/2024 kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại buổi kiểm tra thực tế và làm việc với Ban cán sự đảng ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về tiến độ triển khai một số dự án trọng điểm của tỉnh; Thông báo số 237/TB-UBND ngày 21/5/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp nghe báo cáo kết quả thực hiện công tác bồi thường, GPMB và cấp phép khai thác khoáng sản phục vụ dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi – Hoài Nhơn tại khoản 2, điều 118, Luật đất đai 2014 (Khoản g) thì yêu cầu giao đất tái định cư cho hộ dân làm nhà trên đất nông nghiệp phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương, không còn nhà ở, đất ở khác tại địa phương. UBND huyện cũ, UBND xã đã thực hiện giao đất cho 01 trường hợp Bùi Thị Hòa, tuy nhiên Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh hiện nay đang thực hiện phương án bồi thường trên địa bàn trao đổi không thuộc nhiệm vụ của Trung tâm do đó địa phương đang vướng mắc trong thủ tục giao đất cho hộ gia đình trên.

6. *Liên quan đến thực hiện dự án Cao tốc qua địa bàn xã Phước Giang:*

Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với UBND xã thực hiện công tác kê khai, kiểm đếm, gửi kết quả đến UBND xã Hành Minh, Hành Dũng (cũ) xác nhận nguồn gốc sử dụng đất. Đối với các trường hợp thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ thì Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, đề nghị UBND xã công nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất, để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Hiện nay, UBND xã không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất theo đề nghị của Trung tâm PTQĐ tỉnh.

7. *Liên quan đến thực hiện dự án Cao tốc qua địa bàn xã Phước Giang:*

Trên cơ sở đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh về việc xác nhận hộ đủ điều kiện tách hộ theo quy định của luật cư trú, vợ hoặc chồng đăng ký thường trú trong hộ tại địa chỉ căn nhà có thửa đất bị thu hồi, đăng ký kết hôn trước thông báo thu hồi đất, không còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn xã Hành

Minh. UBND xã Hành Minh đã phúc đáp Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tại các Công văn 198/UBND ngày 23/10/2023 xác nhận đối với hộ ông Lê Nguyễn Thanh Phong nằm trong hộ bà Nguyễn Thị Thanh Hòa (***Được UBND huyện Nghĩa Hành phê duyệt Phương án bồi thường tại Quyết định số 8253/QĐ-UBND ngày 18/12/2023***) là hộ đủ điều kiện như đề nghị của Trung tâm và hộ ông Phong đã được Trung tâm rà soát và cho bốc thăm Tái định cư lô 150m² có sự chứng kiến của tổ công tác UBND xã Hành Minh. Tuy nhiên, thời điểm thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ Tái định cư cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh Hòa, Trung tâm không lập phương án đồng thời cho hộ ông Lê Nguyễn Thanh Phong (***Theo quy định của Luật đất đai 2013 và Quyết định 75/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi***)

Đến ngày 13/6/2025, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi tiến hành công khai Phương án cho hộ ông Lê Nguyễn Thanh Phong và áp dụng Luật Đất đai 2024 để tính giá trị phải nộp theo giá đất cụ thể tại khu tái định cư Đồng giá năm 2025 dẫn đến hộ dân không đồng ý với phương án của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi lập.

8. Trường hợp giao đất Tái định cư từ vùng thấp lên vùng cao: Thực hiện theo Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 07/10/2008 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao kế hoạch vốn đầu tư xây dựng cơ bản nam 2008 từ nguồn vốn Trung ương hỗ trợ di dân khẩn cấp ra khỏi vùng sạt lở, lũ ống, lũ quét; UBND xã Hành Nhân cũ được đầu tư Khu dân cư Triền Đông Núi Bé để tái định cư với 40 lô đất/40 hộ dân. Tuy nhiên hiện nay tồn tại 11 hộ dân chưa cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Nguyên nhân:

- Người được bố trí tái định cư không có Quyết định giao đất; vị trí đất tái định cư không có Quyết định thu hồi đất. Một số trường hợp như trên, thực hiện chuyển nhượng cho hộ dân khác.

- Một số hộ trước đây đi làm ăn xa, không sắp xếp thời gian phối hợp với UBND xã để thực hiện.

- Một số trường hợp đã di dời đến khu tái định cư nhưng đất vị trí cũ vẫn chưa thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở, sang đất nông nghiệp.

- Một số trường hợp đã đến khu tái định cư nhưng hiện trạng trên đất cũ vẫn còn nhà ở, chưa phá bỏ, chưa chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất nông nghiệp.

Hiện nay hộ dân, có nguyện vọng được cấp GCN QSDĐ tại nơi ở mới nhưng còn nhiều vướng mắc nên chưa đủ điều kiện thực hiện.

9. Một số trường hợp trước đây các địa phương vận động hộ dân hiến đất mở đường nhưng không thực hiện thủ tục thu hồi đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng; hiện hộ dân yêu cầu UBND xã phải tự làm thủ tục điều chỉnh, thu hồi cho hộ dân.

II. Thống kê số lượng cán bộ địa chính (trước sáp nhập) đang làm việc tại các xã Phước Giang

Trước khi sáp nhập, UBND xã Hành Minh (cũ) có 02 công chức Địa chính; Trong đó, 01 công chức đã xin nghỉ việc theo Nghị định 178/2024/NĐ-CP, hiện còn 01 công chức đang công tác. UBND xã Hành Nhân (cũ) có 01 công chức Địa chính, hiện vẫn đang công tác tại phòng Kinh tế tuy nhiên phụ trách lĩnh vực Xây dựng & Công thương. UBND xã Hành Dũng (cũ) có 01 công chức Địa chính, hiện vẫn đang công tác tại Trung tâm phục vụ hành chính công.

Sau khi sáp nhập, tổng số công chức Địa chính của UBND xã Phước Giang (mới) là 03 người, trong đó 02 công chức thuộc biên chế Phòng Kinh tế, 01 công chức thuộc biên chế Trung tâm phục vụ Hành chính công xã; Tuy nhiên, về phân công nhiệm vụ chỉ có 01 đ/c thực hiện công tác quản lý đất đai, giải quyết thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai trên địa bàn do đó đề nghị các cấp quan tâm hỗ trợ về nhân sự và cử tổ công tác hỗ trợ cho địa phương giải quyết các nội dung vướng mắc nêu trên để hoàn thành được nhiệm vụ không bị gián đoạn.

UBND xã Phước Giang kính báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND xã;
- Văn phòng HĐND & UBND xã;
- Lưu: VT, PKT

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Văn Thiện