

BÁO CÁO
Về việc tham vấn giải quyết hồ sơ liên quan đất đai

Xã Phước Giang, tỉnh Quảng Ngãi được thành lập từ ngày 01/7/2025 trên cơ sở sáp nhập các đơn vị hành chính cũ gồm: Xã Hành Minh, xã Hành Nhân (*xã miền núi*) và xã Hành Dũng (*xã miền núi*) với diện tích tự nhiên là 57,023km², dân số 23.842 người, kinh tế chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp.

Sau khi sáp nhập, khối lượng công việc phát sinh lớn, trong khi Phòng Kinh tế chỉ được bố trí 08 biên chế, phải đảm nhiệm nhiều nhiệm vụ mới và phức tạp. Đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, địa phương đang gặp nhiều khó khăn, vướng mắc cần được các cơ quan chuyên môn cấp trên quan tâm hướng dẫn, tháo gỡ. Cụ thể như sau:

1. Liên quan việc xác định lại diện tích đất ở

Ngày 05/12/2025 UBND xã Phước Giang tiếp nhận hồ sơ đề nghị xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 của bà Phan Thị Hòa, thôn Long Bàn Bắc, xã Phước Giang.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ như sau:

- Năm 1991, Ông Nguyễn Văn Nguyên (chồng bà Phan Thị Hòa) đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 529, tờ bản đồ số 1, diện tích 3608m² được UBND huyện Nghĩa Hành cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00535, số phát hành A314296, ngày 10/12/1991 trong đó đất ở 300m², đất vườn 3308m². Thửa đất trên có đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất theo mẫu số 5b tại trang số 138, số thứ tự dòng số 9, tên Nguyễn Văn Nguyên, 38t, Đ1, Long Bàn, thửa 529, tờ bản đồ số 1, diện tích 3608m², sử dụng chính thức (CT), Loại ruộng đất T, Quyền 01 xã Hành Minh (mặt trang bìa). Kèm theo đơn Đăng ký ruộng đất được xác nhận của hội đồng đăng ký đất đai năm 1985 tên ông Nguyễn Văn Nguyên.

- Đến năm 2011 ông Nguyễn Văn Nguyên (chết), ngày 15/3/2013 bà Phan Thị Hòa đăng ký kê khai thực hiện dự án hoàn thiện và hiện đại hóa dự án đất đai (Vlap) trên địa bàn xã Hành Minh (cũ) và được UBND huyện Nghĩa Hành cấp đổi GCNQSDĐ trên thành thửa đất số 102, tờ bản đồ số 3, diện tích 3918,7m² trong đó 300m² đất ONT; 3618,7m² đất HNK số vào sổ CH02511 ngày 31/12/2013 tên hộ bà Phan Thị Hòa.

- Căn cứ điểm a, khoản 6 điều 141, Luật đất đai năm 2024 bà Phan Thị Hòa có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật được công nhận lại diện tích đất ở mà không phải nộp tiền sử dụng

đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở (giấy tờ mang tên chồng là ông Nguyễn Văn Nguyên).

- Tuy nhiên, căn cứ điểm b, khoản 6, điều 141, Luật đất đai 2024 quy định *“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;”* do đó, UBND xã xin tham vấn Sở Nông nghiệp & Môi trường theo quy định trên thì trường hợp ông Nguyễn Văn Nguyên (chết) – vợ là Phan Thị Hòa đứng tên hộ khi cấp đổi dự án Vlap có được coi là nhận chuyển quyền hay không? Và có đủ điều kiện để xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại điểm a, khoản 6 điều 141, Luật đất đai năm 2024 hay không?

2. Liên quan việc công dân đề nghị thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Ngày 08/12/2025, UBND xã Phước Giang nhận được đơn đề nghị thu hồi, hủy GCNQSDĐ của ông Phạm Trọng, lý do do thu hồi: GCNQSDĐ cấp không đúng mục đích sử dụng đất.

Cụ thể như sau:

+ Năm 1995, ông Phạm Trọng được UBND huyện Nghĩa Hành GCNQSDĐ số vào sổ 03656, số phát hành B855951, cấp ngày 16/3/1995, tại thửa đất số 740, tờ bản đồ số 09, diện tích 938, m², loại đất SX.

+ Về nguồn gốc thửa đất như sau:

Ngày 05/11/1975 ông Huỳnh Đồng và vợ bà Đặng Thị Bình bán cho bà Lê Thị Trang. Sau đó bà Lê Thị Trang làm nhà ở, sử dụng ổn định. Ngày 07/5/1991 bà Lê Thị Trang bán lại cho vợ chồng ông Phạm Trọng và bà Đặng Thị Hoà, đã được UBND xã chứng thực mua bán vào ngày 08/5/1991 (có giấy mua bán gửi kèm theo đơn).

- Về hiện trạng đất:

- Thửa đất có nhà cấp 4, sử dụng từ năm 1980 đến nay. Nằm trong vùng quy hoạch sử dụng đất ở nông thôn. Hiện sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp.

- Tại thời điểm năm 1995, ông Phạm Trọng được Nhà nước cấp GCNQSDĐ 06 thửa đất, bao gồm 01 thửa đất ở (thửa 579, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.392m², trong đó 300m² đất ở và 1.092m² đất vườn) và 05 thửa đất sản xuất còn lại (có thửa đất 740, tờ 09, loại đất SX).

- Căn cứ Điều 54, Luật Đất đai năm 1993: *“Căn cứ vào quỹ đất đai của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mức đất mà mỗi hộ gia đình ở nông thôn được sử dụng để ở theo quy định của Chính phủ đối với từng vùng nhưng không quá 400m²; đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt, thì mức đất ở có thể cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá hai lần mức quy định đối với vùng đó”*.

- Nay căn cứ điểm d, khoản 3, Điều 152 Luật Đất đai năm 2024: “Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai” và điểm d, khoản 2, Điều 152 Luật Đất đai năm 2024: “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận”, thì thửa đất số 740, tờ bản đồ số 09, diện tích 938, m², loại đất SX có đủ điều kiện để thu hồi, hủy giấy chứng nhận và thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ lần đầu có mục đích đất ở được hay không?

3. Các trường hợp UBND xã giao đất, hoán đổi đất

3.1. Trường hợp UBND xã Hành Nhân cũ đổi đất để làm trường học (đối với 03 hộ dân: ông Nguyễn Kia, ông Võ Quế và bà Lê Thị Xanh)

Năm 2005, khi mở rộng điểm trường Tiểu học Hành Nhân điểm thôn Kim Thành Thượng, được sự thống nhất của tập thể Đảng ủy, HĐND, UBND xã Hành Nhân (cũ) họp, vận động 03 hộ dân đổi đất để mở rộng, xây dựng trường. Cụ thể:

+ Hoán đổi một phần thửa đất 347, tờ bản đồ số 10, xã Hành Nhân (cũ), diện tích 1.100 m², loại đất: 300 m² đất ở và 800 m² đất vườn, đứng tên hộ ông Nguyễn Kia; loại đất thu hồi: đất vườn;

Sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 10, diện tích 500 m², 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 (Vláp) tương ứng là thửa 1405, tờ bản đồ số 08, xã Hành Nhân (cũ), diện tích 304,9 m², loại đất: ONT (Ông Nguyễn Kia chết, để lại cho cháu Nguyễn Tâm đại diện kê khai, quản lý sử dụng);

+ Hoán đổi một phần thửa đất số 356, tờ bản đồ số 10, xã Hành Nhân (cũ), diện tích 3000 m², loại đất: 300 m² đất ở và 2700 m² đất vườn, sổ giấy chứng nhận: 02379, cấp ngày 29/12/1999 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Cúc; loại đất thu hồi: 603 m² đất vườn (Thửa đất cũ đã được cấp đổi thành thửa đất số 765 tờ bản đồ số 08, diện tích 2591,3 m², mục đích sử dụng đất: đất ở 300 m², đất BHK là 2291,3m²). UBND xã 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 đến nay. Nay đo đạc theo số liệu đo đạc mới (Vláp) tương ứng là thửa 652 tờ bản đồ số 08, diện tích 129,9 m², loại đất: ONT

+ Hoán đổi một phần thửa đất số 346, tờ bản đồ số 10, xã Hành Nhân (cũ), diện tích 2850 m², loại đất: 300 m² đất ở và 2.550 m² đất vườn; diện tích thu hồi 659 m² đất vườn. UBND xã 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 ông Võ Quế để làm nhà ở. Nay, đo đạc theo số liệu đo đạc mới (Vlap) tương ứng là thửa 651 tờ bản đồ số 08 Hành Nhân, diện tích 130,1 m², loại đất: ONT.

*** Hồ sơ minh chứng liên quan:** Biên bản làm việc với các hộ có đất phải mở rộng vườn trường để xây dựng trường ngày 20/7/2005 và Biên bản làm việc với các hộ có đất phải mở rộng vườn trường để xây dựng trường Tiểu học số 1 ngày 05/4/2005.

*** Vướng mắc:**

+ Năm 2005 thu hồi đất không có hồ sơ, quyết định thu hồi đất, giao đất được cơ quan có thẩm quyền cấp;

+ Các thửa đất cũ đã được cấp đổi, chỉnh lý biến động, diện tích đất ở vẫn giữ nguyên; việc thu hồi đất của hộ ông Võ Quế và bà Võ Thi Cúc (bà lê Thị Xanh đại diện) là thu hồi đất vườn ở; hiện nay vị trí đất hoán đổi quy hoạch đất ở, hộ dân đã xây dựng nhà ở từ lâu.

+ Đối với hộ ông Nguyễn Kia (ông Nguyễn Tâm đại diện) sử dụng thửa đất trường mẫu giáo để giao. Ông Nguyễn Kia sử dụng từ đó đến nay. Đất này có nguồn gốc tài sản công chưa có phương án xử lý.

3.2. Trường hợp UBND xã Hành Nhân cũ đổi đất để làm Trạm Bơm Đồng Vinh (đối với 02 hộ dân: ông Bùi Tấn Đông và ông Nguyễn Văn Quỳnh).

- Năm 2001, khi thực hiện dự án Trạm bơm Đồng Vinh, được sự thống nhất của tập thể Đảng ủy, HĐND, UBND xã Hành Nhân cũ vận động 02 hộ dân đổi đất để xây dựng trạm bơm và mương dẫn nước. Cụ thể:

+ Hoán đổi một phần thửa đất số 401, diện tích 2.000m², tờ bản đồ số 08, loại đất T+V (đất ở 300m², đất vườn 1700m²), giấy chứng nhận QSD đất số 00869 do UBND huyện Nghĩa Hành cấp ngày 16/12/1998 đứng tên hộ ông Bùi Tấn Đông; diện tích thu hồi là 760 m² đất vườn (Thửa đất còn lại đã cấp đổi cấp lại theo dự án Vlap).

- UBND xã Hành Nhân (cũ) đã thống nhất đổi đất cho hộ ông Bùi Tấn Đông tại thửa đất số 711, diện tích 330m², tờ bản đồ số 08 (1999), loại đất màu, tại xứ đồng Hóc Cát thôn Đồng Vinh, xã Hành Nhân. Ông Bùi Tấn Đông đã xây dựng nhà ở từ 2001 đến nay. Nay là thửa đất số 543, diện tích 368,4m², loại đất ONT, đứng tên sổ mục kê hộ ông Bùi Tấn Đông. Ông Bùi Tấn Đông đã phối hợp với UBND xã Hành Nhân cũ lập hồ sơ đăng ký cấp giấy lần đầu. Hội Đồng Xét cấp đất xã Hành Nhân cũ đã họp, thống nhất về nguồn gốc đất, đề nghị UBND huyện Nghĩa Hành cấp giấy chứng nhận cho ông.

*** Vương mắc:** Trước đây việc thu hồi đất không có hồ sơ pháp lý, không có quyết định cơ quan thẩm quyền; loại đất thu hồi trước kia là đất vườn ở, nên UBND huyện chưa cấp giấy chứng nhận cho hộ dân.

+ Hoán đổi một phần thửa đất số 558, diện tích 3.150,0m², tờ bản đồ số 8, loại đất T+V (đất ở 300m², đất Vườn 2.850,0 m²), giấy chứng nhận QSD đất số 02415 do UBND huyện Nghĩa Hành cấp ngày 29/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Quỳnh; diện tích thu hồi làm mương dẫn nước là 450,0 m² đất vườn (Phần đất còn lại đã được cấp đổi theo dự án Vlap năm 2014). UBND xã Hành Nhân cũ thống nhất sử dụng thửa đất số 715, diện tích 320,0m², tờ bản đồ số 8 (1999), loại đất màu, thuộc xứ đồng Hóc Cát, thôn Đồng Vinh. Đo đạc theo dự án Vlap thuộc thửa đất số 500, diện tích 265,1m², tờ bản đồ số 15, loại đất BHK, đứng tên sổ mục kê hộ ông Nguyễn Văn Quỳnh. Hiện thửa đất ông Nguyễn Văn Quỳnh đang canh tác, chưa làm nhà.

*** Vương mắc:** Trước đây việc thu hồi đất không có hồ sơ pháp lý, không có quyết định thu hồi, quyết định giao đất của cơ quan thẩm quyền; loại đất thu hồi trước kia là đất vườn ở; thửa đất số 500, tờ bản đồ số 15, đang sử dụng sản xuất nông nghiệp, không có nhà ở; Thửa đất 500 tờ bản đồ 15 hiện được quy hoạch là đất ở nông thôn.

3.3. Trường hợp UBND xã Hành Dũng cũ đổi đất để Khu dân cư Soi Dâu (đối với 01 hộ dân: ông Phạm Linh, thôn Kim Thành).

- Vào năm 1999, UBND xã Hành Dũng quy hoạch khu dân cư Soi Dâu, tại thời điểm thực hiện dự án, UBND xã Hành Dũng đã hoán đổi thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 09, diện tích 320m², loại đất M, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 04129, số phát hành L770814, do UBND huyện Nghĩa Hành cấp ngày 10/9/1998 (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 quyền sử dụng đất có số vào số 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, tên kê khai trong sổ mục kê năm 1998 (UBND xã).

- Hiện nay, ông Phạm Linh có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ tại vị trí được hoán đổi.

*** Hồ sơ minh chứng liên quan:**

- Biên bản làm việc bàn việc hoán đổi đất, quy hoạch vùng trồng tre chống thủy phá vào ngày 02/01/1999 tại UBND xã Hành Dũng cũ.

- Biên bản cuộc họp vào ngày 23/5/2007 tại UBND xã Hành Dũng (cũ) về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Phạm Linh, thôn Kim Thành.

- Quyết định số 435/QĐUBND ngày 21/02/2022 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào số 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.

Nội dung này, kính đề nghị Sở Nông nghiệp & Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật để thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân được hoán đổi.

UBND xã Phước Giang kính báo cáo các vướng mắc nêu trên, kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường quan tâm, hướng dẫn để địa phương có cơ sở triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (B/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Văn Thiện