

Số: /TTr-KT

Phước Giang, ngày tháng 10 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị xác định lại diện tích đất ở cho ông Nguyễn Nghị và Bà Dương Thị Nghĩa Hòa, khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình thuộc Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi – Hoài Nhơn thuộc dự án xây dựng công trình đường cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 đoạn qua xã Hành Dũng, huyện Nghĩa Hành nay là xã Phước Giang, tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước Giang.

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định về Hồ sơ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 45/2017/QĐ-UBND ngày 10/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 906/QĐ-BGTVT ngày 13/7/2022 của Bộ giao thông vận tải về việc phê duyệt dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi Hoài Nhơn thuộc dự án xây dựng đường cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025;

Căn cứ Quyết định số 1044/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi Hoài Nhơn đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi thuộc dự án xây dựng công trình đường cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025 được thông qua ngày 16/6/2025;

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 Thông báo số 224/TB-UBND ngày 16/7/2024 về việc điều chỉnh một số nội dung Thông báo số 1560/TB-UBND ngày 20/10/2022 của UBND huyện Nghĩa Hành; Thông báo số 225/TB-UBND ngày 16/7/2024 về việc điều chỉnh một số nội dung Thông báo số 1561/TB-UBND ngày 20/10/2022 của UBND huyện Nghĩa Hành;

Thực hiện Bản án số: 12/2025/HC-ST ngày 06-8-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc khiếu kiện hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai;

Trên cơ sở Bản án số: 12/2025/HC-ST ngày 06-8-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc khiếu kiện hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, Phòng Kinh tế kính đề nghị Chủ tịch UBND xã Phước Giang xác định lại diện tích đất ở để làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án thành phần Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi thuộc dự án xây dựng công trình đường cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025, qua địa bàn xã Hành Dũng, huyện Nghĩa Hành nay là xã Phước Giang, tỉnh Quảng Ngãi (Phương án đợt 1), cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Nghị, bà Dương Thị Nghĩa Hòa đang sử dụng thửa đất số 697, tờ bản đồ địa chính số 18, dự án diện tích **1.581,3m²**, loại đất: ONT+BHK. Diện tích thu hồi: **1.581,3m²**. Diện tích còn lại ngoài quy hoạch: 0 m². Hiện trạng trên đất có nhà, vật kiến trúc, cây trồng lâu năm, cây trồng hàng năm.

- Hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu:

+ Ngày 24/01/1986, ông Nguyễn Nghị có “Đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất” thuộc thửa đất 462, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.048m², loại đất T được hội đồng đăng ký ruộng đất xã xác nhận được sử dụng hợp pháp.

+ Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 1998, thửa đất số 697, tờ bản đồ số 18 thuộc thửa đất 462, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.048m², đất T. Sổ mục kê năm

1998, thửa đất số 462, tờ bản đồ số 5, do ông Nguyễn Nghị kê khai tại quyền số 01, xã Hành Dũng, huyện Nghĩa Hành.

+ Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 2013, thửa đất số 462, tờ bản đồ số 5 thuộc thửa đất số 697, tờ bản đồ số 18, diện tích 1870,9m² do ông Nguyễn Nghị kê khai tại sổ mục kê năm 2013, trang 185, xã Hành Dũng, huyện Nghĩa Hành.

+ Ngày 09/10/1998, hộ ông Nguyễn Nghị được UBND huyện Nghĩa Hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03667 thuộc thửa đất số 462, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.048m² (trong đó, đất T 300m², đất V 1.748m²) xã Hành Dũng, huyện Nghĩa Hành.

- Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Ngày 30/6/2014, UBND huyện Nghĩa Hành cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03785 cho ông Nguyễn Nghị, bà Dương Thị Nghĩa Hòa thuộc thửa đất số 697, tờ bản đồ số 18, xã Hành Dũng, diện tích 1870,9m² (đất ONT 300m², đất BHK 1.570,9m²).

- Hiện trạng sử dụng đất:

Ngày 02/4/2024, UBND xã Hành Dũng tổ chức cuộc họp với các thành phần là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các Công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi; Công ty TNHH Kỹ thuật Đo đạc Địa chính Quảng Ngãi (*đơn vị đo đạc*); Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh và các thành phần liên quan tổ chức kiểm tra hiện trạng thửa đất của ông Nguyễn Nghị và bà Dương Thị Nghĩa Hòa; Hộ ông Đào Khắc Thế, bà Đào Thị Thời, bà Đào Thị Năm, ông Đào Khắc Tư, ông Đào Khắc Sáu là những người thừa kế, thế vị của ông Đào Khắc kỳ (chết). Tại buổi kiểm tra và xác định ranh giới thửa đất có sự xác nhận của 02 hộ gia đình, cá nhân nêu trên thì Tổ công tác xác nhận và đi đến kết luận diện tích hiện trạng sử dụng có sai khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (***ranh giới hiện trạng thửa đất đang sử dụng có không đúng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp***), nguyên nhân là do tại thời điểm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc xác định ranh giới sử dụng đất của 02 hộ gia đình, cá nhân không đúng thực tế, dẫn đến việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai so với hiện trạng thửa đất đang sử dụng (*nội dung này bên ông Nguyễn Nghị và bà Dương Thị Nghĩa Hòa đã đồng ý xác nhận*), cụ thể:

+ Đối với thửa đất của ông Nguyễn Nghị và bà Dương Thị Nghĩa Hòa: Thửa đất số 697, tờ bản đồ địa chính khu đất số 3, diện tích 1.581,3 m² (trong đó có 300m² đất ONT và 1.281,3m² đất BHK), diện tích thửa đất giảm 289,3m² so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận (diện tích Giấy chứng nhận là 1.870,9 m²), lý do là tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định ranh giới không đúng so với hiện trạng đang sử dụng.

+ Đối với thửa đất của ông Đào Khắc Thế; bà Đào Thị Thời; bà Đào Thị Năm; ông Đào Khắc Tư; ông Đào Khắc Sáu là những người thừa kế, thế vị của ông Đào Khắc kỳ (chết): Thửa đất số 704, tờ bản đồ địa chính khu đất số 3, diện tích 761,0 m² (có 300m² đất ONT và 461,0m² đất BHK), trong đó, diện tích đất

giảm 65,4m² so với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận (diện tích Giấy chứng nhận là 826,4 m²), lý do là tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định ranh giới không đúng so với hiện trạng đang sử dụng.

- Ngày 16/7/2024, UBND huyện Nghĩa Hành Ban hành các Thông báo như sau:

+ Thông báo số 224/TB-UBND ngày 16/7/2024 về việc điều chỉnh một số nội dung Thông báo số 1560/TB-UBND ngày 20/10/2022 của UBND huyện Nghĩa Hành, trong đó điều chỉnh diện tích đất dự kiến thu hồi từ **1.852,9m²**, nay điều chỉnh diện tích đất thu hồi **1.581,3m²** đối với ông Nguyễn Nghị và bà Dương Thị Nghĩa Hòa. Nguyên nhân điều chỉnh diện tích đất dự kiến thu hồi theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

+ Thông báo số 225/TB-UBND ngày 16/7/2024 về việc điều chỉnh một số nội dung Thông báo số 1561/TB-UBND ngày 20/10/2022 của UBND huyện Nghĩa Hành, trong đó, điều chỉnh diện tích đất dự kiến thu hồi từ 175,0m², nay điều chỉnh diện tích đất thu hồi 446,6 đối với ông Đào Khắc Thế; bà Đào Thị Thời; bà Đào Thị Năm; ông Đào Khắc Tư; ông Đào Khắc Sáu là những người thừa kế, thế vị của ông Đào Khắc kỳ (chết). Nguyên nhân điều chỉnh diện tích đất dự kiến thu hồi theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

Về nguồn gốc và các loại giấy tờ có liên quan nêu trên thửa đất số 697, tờ bản đồ địa chính số 18, xã Hành Dũng do ông Nguyễn Nghị, bà Dương Thị Nghĩa Hòa kê khai đăng ký, sử dụng có Đơn đăng ký năm 1986; có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất (5b) lập năm 1991 đã được phê duyệt, đều có loại đất “T” (thổ cư);

Theo Công văn số 129/UBND ngày 12/5/2023 và Công văn số 301/UBND ngày 11/10/2023 UBND xã Hành Dũng về nguồn gốc thửa đất 697 qua các thời kỳ biến động từ thửa 462, có nguồn gốc do ông bà của ông tạo lập, lưu hạ lại cho vợ chồng ông xây dựng nhà ở, vườn trồng trọt hoa màu (thể hiện tại bảng kê chi tiết giá trị bồi thường, bút lục 149) để sinh sống từ trước năm 1975 đến thời điểm bị thu hồi hết thửa đất ở, thửa đất có gắn liền với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở, gia đình ông không còn thửa đất ở nào khác trên địa bàn xã Hành Dũng. Thửa đất 697 mà ông xin đăng ký tại “*Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất lập ngày 24/01/1986*” nhưng khi thu hồi đất giấy này cơ quan có thẩm quyền lưu giữ nên ông không giao nộp được.

Căn cứ theo Khoản 2, Điều 103, Luật Đất đai quy định: “2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó”.

Điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai quy định: “g, Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.”

Điểm c khoản 2 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: "2. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm: a) *Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp*; b) *Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập*; c) *Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này*."

Điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: "b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường đối với diện tích đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở".

Ông Nguyễn Nghị và bà Dương Thị Nghĩa Hòa sử dụng thửa đất số 697, tờ bản đồ địa chính số 18 đủ điều kiện để được xác định lại diện tích đất ở khi Nhà nước thu hồi và được bồi thường đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở, với diện tích thu hồi trong quy hoạch là **1.581,3m²**.

Kính trình Chủ tịch UBND xã Phước Giang xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Ban QLDA ĐTXD các CTGT tỉnh;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Huỳnh Tin