

Số: /BC-TTT

Quảng Ngãi, ngày tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO
Về các vướng mắc hiện nay liên quan
đến xác định diện tích đất ở không đúng quy định

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

Qua nghiên cứu nội dung Báo cáo số 133/BC-UBND ngày 22/4/2025 của UBND thành phố Quảng Ngãi¹ và Báo cáo số 186/BC-SNNMT ngày 11/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường² và theo dõi tình hình thực hiện Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh³; Thanh tra tỉnh kính báo cáo, làm rõ thêm về các vướng mắc hiện nay trong việc xác định diện tích đất ở không đúng quy định (*tương tự như các trường hợp tại thôn Ân Phú, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi theo Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND*) làm ảnh hưởng đến việc thu hồi đất, bồi thường khi thực hiện các Dự án và giải quyết thủ tục hành chính cho người dân, như sau:

1. Về các nhóm sai phạm qua thanh tra tại thôn Ân Phú, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi theo Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND:

Kết luận thanh tra chỉ ra nhiều sai phạm, trong đó có các nhóm sai phạm chính, như:

(1) UBND huyện Sơn Tịnh giai đoạn năm 1996-1999 cấp GCNQSD đất lần đầu không đúng hạn mức đất ở theo quy định tại Điều 54 Luật Đất đai năm 1993 và Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13/6/1994 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, dẫn đến người dân sử dụng GCNQSD đất được cấp không đúng quy định của pháp luật này để thực hiện việc xác định lại diện tích đất ở vượt quá diện tích có kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, trái quy định tại Điều 103 Luật Đất đai năm 2013;

(2) Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh quy định về việc xác định lại diện tích đất ở trái với quy định của pháp luật đất đai và không được Trung ương giao quy định cụ thể; chậm tham mưu quy định diện tích tối thiểu tách thửa đối

¹ Về việc xem xét, xử lý các trường hợp đất ở ảnh hưởng dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong đoạn qua xã Tịnh An Tây liên quan đến Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi.

² Về việc rà soát các trường hợp xác định diện tích đất ở để cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định liên quan đến Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh

³ Về việc thực hiện chính sách, pháp luật về tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất; về quản lý, sử dụng đất tại khu vực Đào Ngọc, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi

với từng loại đất. Dẫn đến Văn phòng đăng ký đất đai tham mưu giải quyết thủ tục xác định lại diện tích đất ở khi tách thửa cho một số hộ gia đình, cá nhân không đúng quy định, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước; ảnh hưởng đến quyền lợi của những người dân có nhu cầu tách thửa đất nông nghiệp nhưng không được giải quyết thủ tục và một số trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai tham mưu giải quyết thủ tục tách thửa đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp không có cơ sở pháp lý;

(3) Cho phép tách thửa đất tự chừa đường nhưng không thực hiện các thủ tục có liên quan đảm bảo các quy định; tách thửa thuộc nhóm đất nông nghiệp không có căn cứ pháp lý, tách thửa đất ở không đảm bảo diện tích tối thiểu dẫn đến cấp GCNQSD đất không có căn cứ; giải quyết thủ tục hợp thửa đất không cùng loại đất, không cùng thời hạn sử dụng đất là không đúng quy định; xác định lại diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao (*chuyển mục đích từ đất vườn, ao - loại đất BHK sang loại đất ở, không nộp tiền sử dụng đất*) không đúng quy định đối với 21 trường hợp với tổng diện tích 4.139,3m² từ loại đất BHK sang loại đất ONT, gây thất thu ngân sách Nhà nước số tiền tạm tính là 571.223.400 đồng (*bằng giá trị quyền sử dụng đất ONT trừ (-) giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp, tính theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định*).

Đến nay, ***Ban Nội chính Tỉnh ủy rà soát các kết luận thanh tra năm 2023 và ban hành Văn bản số 3461-CV/BNCTU ngày 15/01/2025, trong đó không có nội dung nào kết luận là Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND là sai. Thanh tra tỉnh cũng đã chủ động tự kiểm tra, rà soát và đến nay khẳng định nội dung Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND do Thanh tra tỉnh tham mưu là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Vấn đề hiện nay là việc khắc phục các sai phạm đã chỉ ra trong Kết luận thanh tra và những sai phạm tương tự mà các cơ quan, địa phương tự rà soát, phát hiện.***

2. Về kết quả thực hiện Kết luận thanh tra

Đến nay, các sai phạm đã được các cơ quan, đơn vị khắc phục phần lớn. Trong đó:

- Đã thu hồi 17/29 Giấy chứng nhận QSD đất hình thành sau khi tách thửa hoàn toàn là đất nông nghiệp (*quyết định thu hồi 15 GCN và 02 GCN được thu hồi trong quá trình hợp thửa, cấp GCN trước đây*); thu hồi 11/42 GCN cấp sai quy định do được hình thành trong quá trình tách thửa mà có chừa đường đi mặt cắt nhỏ hơn 02 mét (*quyết định thu hồi 09 GCN và 02 GCN đã được thu hồi trong quá trình hợp thửa, điều chỉnh giảm diện tích đất ở*); thu hồi 44/140 GCN được cấp do chuyển mục đích từ đất vườn, ao sang đất ở, không nộp tiền sử dụng đất không đúng quy định và thực hiện khắc phục không gây thất thoát Ngân sách nhà nước. Đối với các GCN còn lại không thể thu hồi lại GCNQSD đất đã cấp theo quy định của pháp luật do đã chuyển quyền.

- Đối với việc khắc phục diện tích đất ở tăng so với diện tích kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg: Mặc dù việc khắc phục sai phạm đối với nội dung này là rất khó khăn, nhưng từ tháng 9/2023 đến nay Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã ban hành quyết định thu hồi GCN cấp sai hoặc điều chỉnh giảm đất ở trên Giấy chứng

nhận với tổng diện tích đã điều chỉnh loại đất từ ONT thành BHK được 3.157,9m²/4.139,3m² (**chiếm 76,3%**); còn tiếp tục khắc phục trong thời gian đến là 981,4m² (**chiếm 23,7%**). Kết quả này thể hiện là các sai phạm này hoàn toàn có thể khắc phục được nếu có sự quyết tâm thực hiện của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai và sự hợp tác của người dân.

3. Các vướng mắc hiện nay trong việc thu hồi đất, bồi thường và giải quyết thủ tục hành chính cho người dân

3.1. Tại Thông báo kết luận số 215/TB-UBND ngày 25/4/2025 về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp chỉ đạo xử lý vướng mắc trong hoạt động giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai, có giao Sở Nông nghiệp và Môi trường “*Chủ trì, phối hợp cùng với Thanh tra tỉnh, Sở Tư pháp, Văn phòng UBND tỉnh (Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh), Chi cục Thuế khu vực XII, UBND các địa phương có liên quan, cơ quan liên quan; mời Công an tỉnh, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Tòa án nhân dân tỉnh tham gia nghiên cứu, đề xuất UBND tỉnh xử lý những vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Kết luận số 87 phù hợp với tình hình thực tế hiện nay và đảm bảo theo quy định pháp luật đất đai năm 2024 và các quy định, văn bản liên quan; nhất là đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp của người dân có liên quan (trên cơ sở phương án, nội dung đề xuất được thống nhất tại cuộc họp). Hoàn thành nhiệm vụ trước ngày 15/5/2025.*

3.2. Tại Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND, Chủ tịch UBND tỉnh chỉ kết luận các sai phạm phát hiện tại thôn Ân Phú, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi (*thường gọi là Đảo Ngọc*); **hoàn toàn không có nội dung nào liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường nói chung và Dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong nói riêng và việc giải quyết thủ tục hành chính cho người dân.**

Tuy nhiên, qua các sai phạm phát hiện tại khu vực Đảo Ngọc thì Chủ tịch UBND tỉnh đã chỉ đạo, giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường): “**(1) Chủ trì rà soát các trường hợp tách thửa, hợp thửa, xác định lại diện tích đất ở, chuyển quyền nếu phát hiện vi phạm tương tự tại khu vực Đảo Ngọc mà Kết luận thanh tra đã chỉ ra để xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. (2) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai, khi công dân phát sinh thủ tục hành chính thì xem xét, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp trước đây UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCNQSD đất lần đầu xác định diện tích đất ký hiệu “T”, thời hạn sử dụng lâu dài không đúng quy định trước Luật Đất đai năm 2003 tại các xã: Tịnh Thiện, Tịnh An, Tịnh Ấn Tây và các địa phương khác trên địa bàn toàn tỉnh (nếu có).**”.

Trong thời gian qua, khi thu hồi đất thực hiện Dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong, UBND thành phố Quảng Ngãi đã phát hiện một số sai phạm trong việc cấp GCN, xác định diện tích đất ở không đúng quy định tương tự như Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND đã chỉ ra **và một số sai phạm khác còn nghiêm trọng hơn** (*các trường hợp ở Đảo Ngọc là có kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg là đất T; còn các trường hợp UBND thành phố phát hiện thì cũng có trường hợp*

trong hồ sơ đăng ký 299/TTg là Đất màu, đất UBND xã quản lý). Sở Nông nghiệp và Môi trường cũng báo cáo vướng mắc về giải quyết thủ tục hành chính đối với các trường hợp qua rà soát phát hiện việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu công nhận hạn mức đất ở toàn bộ diện tích đất ký hiệu “T” không đúng quy định trước Luật Đất đai năm 2003; xác định lại diện tích đất ở cao hơn Chỉ thị số 299/TTg.

Cụ thể:

a) Các vướng mắc hiện nay trong việc thu hồi đất, bồi thường liên quan đến dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong nói riêng và các dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh nói chung

Theo Báo cáo số 133/BC-UBND ngày 22/4/2025 của UBND thành phố thì trong khu vực dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong có **50 thửa đất** trước đây UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCNQSD đất không đúng diện tích đất ở theo hạn mức quy định; sau đó tách thửa, cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất sai hạn mức đất ở (*thậm chí tổng diện tích đất ở theo GCN QSD đất sau khi cấp đổi, cấp lại còn tăng hơn diện tích đất ở so với GCN QSD đất do UBND huyện Sơn Tịnh cấp lần đầu*), cấp không đúng mục đích sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện được cấp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (*nay là điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024*)⁴. Đến nay một số thửa đất đã chuyển quyền cho người khác, không có căn cứ pháp lý để thu hồi lại GCN QSD đất của người nhận chuyển quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

Qua nghiên cứu nội dung báo cáo của UBND thành phố nêu trên, Thanh tra tỉnh thấy:

(i) Đối với các trường hợp xác định diện tích đất ở không đúng, đã tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất: Phương án 01 mà UBND thành phố đề xuất theo Báo cáo số 133/BC-UBND, cho phép kiểm kê xác lập bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành căn cứ **theo diện tích đất ở ghi trên GCNQSD đất đã cấp cho các hộ dân nhận chuyển quyền** (*vì những người nay là bên thứ 3 nhận chuyển quyền ngay tình, họ không có lỗi và quyền lợi của họ được pháp luật dân sự, đất đai hiện hành bảo vệ*), là phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, tại:

- Khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024: “4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này **không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận tại khoản này thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án. Người có hành vi vi phạm bị xử lý theo quy định tại Điều 239 và Điều 240 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan**”.

⁴ Ngoài ra, có **03 trường hợp** cấp GCN QSD đất chồng ranh giới thửa đất với nhau (*trên cùng 01 vị trí đất mà quá trình cấp đổi, cấp lại trùng diện tích đất của nhiều chủ sử dụng đất*): Không phải trường hợp tương tự theo KLTT 87 đã chỉ ra.

- Khoản 2, Điều 133 Bộ Luật dân sự năm 2015: “2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”; (iii) Khoản 4 Điều 3 Nghị định 88/2024/NĐ-CP: “4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền lập, thẩm định, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó...”.

(ii) Đối với các trường hợp xác định diện tích đất ở không đúng, đã tách thửa và nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất (vẫn còn của chủ cũ)

Phương án 01 mà UBND thành phố đề xuất tại Báo cáo số 133/BC-UBND, theo đó cho phép làm thủ tục xác định lại diện tích đất ở hợp pháp theo quy định pháp luật hiện hành để thu hồi đất, bồi thường theo quy định, là phù hợp, đúng quy định và đảm bảo công bằng vì trước đây người dân được hưởng lợi không đúng quy định (do được xác định diện tích đất ở không đúng quy định, nay phải điều chỉnh).

b) Về các vướng mắc trong việc giải quyết thủ tục hành chính đối với các trường hợp xác định diện tích đất ở không đúng quy định

Theo Báo cáo số 186/BC-SNNMT ngày 11/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thì đến nay qua rà soát có 6.756 thửa đất trên địa bàn huyện Tư Nghĩa, Nghĩa Hành, Sơn Tịnh, Sơn Hà và thành phố Quảng Ngãi (trong đó: 6733 thửa đất cấp Giấy chứng nhận loại đất T; 23 thửa đất xác định lại diện tích đất ở cao hơn Chỉ thị 299/TTg) được xác định diện tích đất ở không đúng quy định (tương tự như các trường hợp nêu tại Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND). Theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường có đề xuất phương án:

- **Trường hợp chưa chuyển quyền:** (1) Nếu người dân thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở thì Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ thực hiện cấp đổi điều chỉnh giảm diện tích đất ở theo quy định; (2) Nếu người dân không thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở mà yêu cầu được nộp tiền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định (3) Nếu người dân không thống nhất nộp tiền sử dụng đất mà cũng không thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở cho đúng theo giấy tờ thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (nay là điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024).

Thanh tra tỉnh thấy Phương án này là phù hợp.

- **Trường hợp đã chuyển quyền:** (1) Nếu người dân thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở thì Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ thực hiện cấp đổi điều chỉnh giảm diện tích đất ở theo quy định; (2) Nếu người dân không thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở mà yêu cầu được nộp tiền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký

đất đai thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định; (3) Nếu người dân không thống nhất khắc phục điều chỉnh giảm diện tích đất ở, nộp tiền sử dụng đất, không thể ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (*nay là điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024*) thì có văn bản gửi UBND các huyện, thị xã, thành phố, Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND các xã, phường, thị trấn nơi có đất không giải quyết hồ sơ đối với những trường hợp này và không xem xét bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện ra Tòa án theo quy định.

Thanh tra tỉnh thấy phương án đề xuất tại mục (1), (2) của Sở Nông nghiệp và Môi trường là phù hợp. Nhưng phương án đề xuất tại mục (3) là chưa phù hợp vì những người nay là người thứ 3 nhận chuyển quyền ngay tình, họ không có lỗi và quyền lợi của họ được pháp luật dân sự, đất đai hiện hành bảo vệ; đồng thời khoản 4 Điều 3 Nghị định 88/2024/NĐ-CP có quy định: *“4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền lập, thẩm định, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó...”*.

Do đó, Thanh tra tỉnh nhận thấy hướng xử lý phù hợp là Văn phòng Đăng ký đất đai vẫn giải quyết hồ sơ cho người thứ 3 nhận chuyển quyền ngay tình; nhưng nếu phát hiện việc chuyển quyền sẽ gây ra thất thoát ngân sách thì phải có Văn bản báo cáo, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền có biện pháp xử lý, chỉ đạo khắc phục hậu quả theo quy định của pháp luật, đảm bảo không gây thất thoát Ngân sách nhà nước.

Kính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Lưu: VT, NV2.

CHÁNH THANH TRA

Phạm Xuân Duệ