

Số: /BC-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO

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 Ấn Tây liên quan đến Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi:

- UBND tỉnh Quảng Ngãi;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường Quảng Ngãi.

Hiện nay UBND thành phố Quảng Ngãi đang tập trung giải quyết công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm tỉnh Quảng Ngãi do Ban chỉ đạo thực hiện các công trình trọng điểm tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2024 – 2025 theo dõi, chỉ đạo; trong đó có dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong. Tuy nhiên, quá trình giải quyết gặp phải vướng mắc liên quan Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh, vượt thẩm quyền giải quyết của UBND thành phố nên cần phải có sự xem xét, chỉ đạo của cấp thẩm quyền để làm cơ sở xử lý các bước tiếp theo.

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh tại Công văn số 585/BQL-QLDA3 ngày 20/3/2025 về vướng mắc Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh đối với các thửa đất ở bị ảnh hưởng dự án đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong đoạn qua xã Tịnh Ấn Tây; trên cơ sở cung cấp thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 1038/CNTPQN ngày 20/02/2025, Báo cáo số 33/BC-UBND ngày 18/02/2025 của UBND xã Tịnh Ấn Tây vướng mắc về nguồn gốc đất ông Nguyễn Tấn Tiên, Nguyễn Trung Phi, Nguyễn Thị Thu Hà, Báo cáo số 59/BC-UBND ngày 18/3/2025 của UBND xã Tịnh Ấn Tây về phân nhóm các trường hợp đất ở bị ảnh hưởng dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong, đoạn qua xã Tịnh Ấn Tây liên quan đến Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh và tổng hợp, đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Báo cáo số 88/BC-TNMT ngày 21/4/2025, UBND thành phố Quảng Ngãi báo cáo, kiến nghị nội dung vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong liên quan Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh, như sau:

Theo Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh, tại tiết e điểm 1 mục II đã chỉ ra xã Tịnh Ấn Tây là một trong những địa phương trong giai đoạn năm 1996-1999, khi triển khai cấp GCNQSD đất lần đầu đồng loạt cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện Sơn Tịnh, UBND huyện Sơn Tịnh đã công nhận toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở, thời hạn sử dụng “Lâu dài” là **không đúng diện tích đất ở** theo **hạn mức** quy định tại 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*” và Điều 1 Quy định về mức đất ở cho Nhân dân vùng nông thôn, đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13/6/1994 của UBND tỉnh Quảng Ngãi: “*Mức đất ở giao mới cho mỗi hộ thuộc các xã vùng đồng bằng không quá 200m²/hộ*”.

Qua rà soát, đối chiếu Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của UBND tỉnh, xác định 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, dẫn đến việc tách thửa, cấp đổi, cấp lại GCN QSD 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*); 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*). Đến thời điểm hiện nay công dân đã thực hiện thủ tục tách thành nhiều thửa và một số thửa đất tách ra đã chuyển quyền sử dụng đất cho người khác, do vậy nay phát hiện ra sai sót cũng không có hành lang 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. Cụ thể, các trường hợp vướng mắc trên, tạm chia thành 03 nhóm để báo cáo, đề xuất như sau:

1. Nhóm các thửa đất ở không có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, cấp GCN QSD đất không đúng hạn mức giao đất ở, đã tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất: Gồm 26 thửa.

1.1. Có 12 thửa đất được tách ra từ thửa đất gốc của ông Nguyễn Văn Hà

*** Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:**

Nguyên đất của ông Nguyễn Văn Hà sử dụng sau ngày 15/10/1993, được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCN quyền sử dụng đất ngày 11/11/1996, số phát hành E 0188321, số vào sổ 00175, tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 03, diện tích **1.312m², loại đất T** (*trong khi hạn mức đất ở hợp pháp tại thời điểm năm 1996 theo Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13/6/1994 của UBND tỉnh chỉ là 200m² đất ở/hộ*).

Năm 2017, ông Hà thực hiện thủ tục cấp đổi theo dự án 20 xã, phường và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN QSD đất ngày 30/12/2017, số phát

hành CK 234231, sổ vào sổ CS 10623, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.351,2m² (**1.312m² ONT**; 39,2m² BHK).

Năm 2019, ông Nguyễn Văn Hà thực hiện thủ tục tách thửa đất này thành **12 thửa**, gồm các thửa đất: 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, với tổng diện tích là **1.351,2m² ONT+BHK**; trong đó: 11 thửa bị ảnh hưởng trong vùng dự án, 01 thửa (thửa 387) nằm ngoài dự án.

Đến nay đã có **10/12** thửa đất được tách ra (*đều bị ảnh hưởng bởi dự án*) đã chuyển quyền cho người khác với tổng diện tích **1.012,9m² ONT**, nên không thể thu hồi lại GCN QSD đất theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Còn lại 02 thửa vẫn nguyên chủ sử dụng cũ là ông Nguyễn Văn Hà: thửa đất số 388 (*nằm trong dự án*), diện tích 202,5m² (163,3m² ONT; 39,2m² BHK) và thửa đất số 387 (*nằm ngoài dự án*), diện tích 135,8m² ONT, tổng diện tích 02 thửa này là 338,3m² (299,1m² ONT; 39,2m² BHK).

(Thông tin chi tiết 12 thửa đất như nêu tại mục I của Phụ lục kèm theo Báo cáo này)

*** Đối chiếu hồ sơ địa chính và quy định pháp luật:**

Đối chiếu bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ số 09, diện tích 2.208m², loại đất: Mạ. Sổ Đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b) không ai đứng tên kê khai đăng ký.

Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 1996 thuộc thửa đất 136, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.312m², loại đất M; hồ sơ địa chính theo Nghị định 64/CP, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Hà thể hiện tại Sổ mục kê quyền số 1, trang 49, loại đất Thổ cư.

* *Nhận xét:* Theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm cấp GCN QSD đất lần đầu năm 1996 thì hạn mức giao đất ở cho ông Nguyễn Văn Hà theo Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13/6/1994 của UBND tỉnh chỉ là **200m²**, nhưng UBND huyện Sơn Tịnh cấp toàn bộ đất ở cho ông Hà diện tích **1.312m²** là vượt diện tích đất ở theo hạn mức quy định; trong khi thửa đất này hộ dân không có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg.

1.2. Có 09 thửa đất được tách ra từ thửa đất gốc của ông Vy Thanh Tường

*** Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:**

Nguyên đất của ông Vy Thanh Tường được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCN QSD đất ngày 11/11/1996, số phát hành E 0188111, sổ vào sổ 00518, thửa đất số 529, tờ bản đồ số 3, diện tích **1.360m²**, **loại đất T** (*trong khi hạn mức đất ở hợp pháp tại thời điểm năm 1996 theo Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13/6/1994 của UBND tỉnh chỉ là 200m² đất ở/hộ*).

Năm 2017, ông Tường thực hiện thủ tục cấp đổi theo dự án 20 xã, phường và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN QSD đất ngày 30/12/2017, số phát hành CK176703, sổ vào sổ CS 12359, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.746,8m² (1.360m² ONT; 386,8m² BHK).

Năm 2019, ông Vy Thanh Tường thực hiện thủ tục tách thành **09 thửa** đất, gồm các thửa: 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409. Qua đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 2016 (*Sổ TN&MT thẩm định năm 2019*) cũng là 09 thửa: 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, với tổng diện tích là **1.613,1m²** ONT+BHK; trong đó: 08 thửa bị ảnh hưởng bởi dự án, 01 thửa (thửa số 409) nằm ngoài dự án.

Đến nay có **08/09** thửa đất được tách ra (*07 thửa bị ảnh hưởng bởi dự án, 01 thửa đất số 409 nằm ngoài dự án*), đã chuyển quyền cho người khác với tổng diện tích **878,3m²** ONT, nên không thể thu hồi lại GCN QSD đất theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Còn lại **01 thửa** đất còn nguyên chủ sử dụng cũ là ông Vy Thanh Tường: thửa đất số 401 (*nằm trong dự án*), diện tích 175,0m² ONT.

(*Thông tin chi tiết 09 thửa đất như nêu tại mục I của Phụ lục kèm theo Báo cáo này*)

*** Đối chiếu hồ sơ địa chính và quy định pháp luật:**

Đối chiếu bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg thuộc thửa đất số 469, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.175m², loại đất ĐM. Sổ Đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b) không ai đứng tên kê khai đăng ký.

Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 1996 thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.360m², loại đất T.

*** Nhận xét:** Theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm cấp GCN QSD đất lần đầu năm 1996 thì hạn mức giao đất ở cho ông Vy Thanh Tường theo Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13/6/1994 của UBND tỉnh chỉ là **200m²**, nhưng UBND huyện Sơn Tịnh cấp toàn bộ đất ở cho ông Tường diện tích **1.360m²** là vượt diện tích đất ở theo hạn mức quy định; trong khi thửa đất này hộ dân không có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg.

1.3. Có 05 thửa đất được tách ra từ thửa đất gốc của ông Phạm Phương

*** Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:**

Nguyên đất của ông Phạm Phương được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCN QSD đất ngày 11/11/1996, số phát hành E 0188024, số vào sổ 00404, thửa đất số 86, tờ bản đồ số 3, diện tích **3.520m²**, **loại đất T** (*trong khi hạn mức đất ở hợp pháp tại thời điểm năm 1996 theo Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13/6/1994 của UBND tỉnh chỉ là 200m² đất ở/hộ*).

Năm 2016, ông Phạm Phương thực hiện thủ tục tách thành **05 thửa** đất: 664, 665, 666, 667, 668 (*theo tờ bản đồ năm 1996*). Qua đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 2016 (*Sổ TN&MT thẩm định năm 2019*) thuộc tờ bản đồ 5, gồm **05 thửa** đất với tổng diện tích là **3.912,5m²** ONT + BHK, cụ thể:

- Thửa đất số 343, diện tích số 2.662,4 m² (2.275m² ONT; 387,4m² BHK);
- Thửa đất số 339, diện tích số 300,0 m² (295m² ONT; 5,0m² BHK);
- Thửa đất số 340, diện tích số 300,0 m² (ONT);

- Thửa đất số 341, diện tích số 400,0 m² (ONT);
- Thửa đất số 342, diện tích số 250,1 m² (ONT).

(Trong đó chỉ có 02 thửa đất 339 và 343 là bị ảnh hưởng dự án)

Đến nay có **04/05** thửa đất được tách ra đã chuyển quyền cho người khác với tổng diện tích **1.250,1m²** (1.245,1m² ONT; 5,0m² BHK) nên không thể thu hồi lại GCN QSD đất theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

(Thông tin chi tiết 05 thửa đất như nêu tại mục I của Phụ lục kèm theo Báo cáo này)

*** Đối chiếu hồ sơ địa chính và quy định pháp luật:**

Đối chiếu bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg thuộc thửa đất số 836, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.728m², loại đất ĐM. Sổ Đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b) không ai đứng tên kê khai đăng ký.

Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 1996 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.520m², loại đất T.

* *Nhận xét:* Theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm cấp GCN QSD đất lần đầu năm 1996 thì hạn mức giao đất ở cho ông Phạm Phương theo Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13/6/1994 của UBND tỉnh là 200m², nhưng UBND huyện Sơn Tịnh cấp toàn bộ đất ở cho ông Phương diện tích 3.520m² là vượt hạn mức quy định. Thửa đất này không có đăng ký theo chỉ thị 299/CP.

2. Nhóm các thửa đất ở có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, cấp GCN QSD đất không đúng hạn mức giao đất ở, đã tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất: Gồm **23** thửa đất được tách ra từ 02 thửa đất gốc của ông Nguyễn Bồi *(trên bản đồ thể hiện là 24 thửa)*.

*** Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:**

- *Đối với thửa đất gốc thứ nhất (thửa 99):*

Ngày 11/11/1996, ông Nguyễn Bồi được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCN QSD đất, thửa đất số **99**, tờ bản đồ số 7, diện tích **1.380,0m²**, loại đất T *(trong khi hạn mức đất ở hợp pháp theo hồ sơ đăng ký 299/TTg chỉ là 1026m² đất ở/03 hộ: Nguyễn Bồi, Nguyễn Lợi, Nguyễn Thanh Tùng)*.

Năm 2019, ông Bồi thực hiện thủ tục tách thửa thành **13 thửa đất** gồm các thửa đất số: 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950 có tổng diện tích 1.470,8m² ONT.

- *Đối với thửa đất gốc thứ hai (thửa 102):*

Năm 1996, ông Nguyễn Bồi được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCN QSD đất, số phát hành E0188761, số vào sổ 00705/QSDĐ/413/QĐ-UB, thửa đất số **102**, tờ bản đồ số 7, diện tích **2.068,0m²**, loại đất T *(trong khi hạn mức đất ở hợp pháp theo hồ sơ đăng ký 299/TTg chỉ là 1026m² đất ở/03 hộ: Nguyễn Bồi, Nguyễn Lợi, Nguyễn Thanh Tùng)*.

Năm 2016, ông Bôi thực hiện thủ tục tách **thành 05 thửa đất**: số 1225, 1226, 1227, 1228, **1229** có tổng diện tích 2.068,0m².

Năm 2019, ông Bôi tiếp tục thực hiện thủ tục tách **thửa đất số 1229** (diện tích 816m² ONT) **thành 06 thửa đất** số: 951, 952, 953, 954, 955, 956.

Như vậy, tổng số thửa đất khi sau tách từ 02 thửa đất gốc của ông Nguyễn Bôi là thành **23 thửa**. Tuy nhiên, qua đối chiếu với bản đồ đo vẽ năm 2016 (*Sổ TN&MT thẩm định năm 2019*) thì biến động thành **24 thửa**, gồm các thửa đất số: 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 992, 993, 824, 825, 826 với tổng diện tích là **3.660,2m² ONT+BHK**.

Đến nay có **22/23** thửa đất được tách ra (*15 thửa bị ảnh hưởng bởi dự án, 07 thửa (938, 939, 940, 941, 942, 943, 944) nằm ngoài dự án*), đã chuyển quyền cho người khác với tổng diện tích **2.690,7m² ONT**, nên không thể thu hồi lại GCN QSD đất theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024. Còn lại **01 thửa đất** còn nguyên chủ sử dụng cũ là ông Nguyễn Bôi: thửa đất số 947 (*nằm trong dự án*), diện tích 623,1m² ONT.

(Thông tin chi tiết 24 thửa đất như nêu tại mục II của Phụ lục kèm theo Báo cáo này)

*** Đối chiếu hồ sơ địa chính và quy định pháp luật:**

Đối chiếu bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg thuộc thửa đất số 642, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.476m², loại đất T. Sổ Đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b) theo Chỉ thị 299/TTg thuộc thửa đất số 642, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.026m², loại đất T **do ông Nguyễn Bôi, Nguyễn Lợi, Nguyễn Thanh Tùng đứng tên kê khai đăng ký**.

Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 1996 thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.380m², loại đất T và thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.068m², loại đất T.

* **Nhận xét:** Theo Sổ Đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b) theo Chỉ thị 299/TTg (*trang 16*) xác định 02 thửa đất gốc số 99 và 102 trên thuộc thửa đất số 642, tờ bản đồ số 9, diện tích **1.026m²**, loại đất T do ông Nguyễn Bôi, Nguyễn Lợi, Nguyễn Thanh Tùng đứng tên kê khai đăng ký.

Nay qua các lần tách thửa đến thời điểm hiện tại biến động thành **24 thửa đất ở** (*tăng 01 thửa đất ở so với hồ sơ tách thửa đã cấp GCN QSD đất*) và vượt diện tích đất ở theo hạn mức đăng ký 299. Trong số 24 thửa đất nêu trên thì có 16 thửa đất bị ảnh hưởng dự án và có 15/16 thửa đất đã chuyển quyền cho người khác.

3. Nhóm các thửa đất ở cấp không đúng diện tích, sai lệch vị trí, chồng lấn ranh giới pháp lý giữa các thửa đất cấp GCN QSD đất, đã tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất: Được tách ra từ 01 thửa đất gốc của ông Nguyễn Tấn Tiên và nay liên quan 03 chủ sử dụng đất.

*** Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:**

Nguyên thửa đất gốc trước đây đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCN QSD đất cho ông Nguyễn Tấn Tiên ngày 11/11/1996, có số vào sổ 00522, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 3 xã Tịnh Ấn Tây, diện tích **440m²**, loại đất T.

Năm 2013, ông Nguyễn Tấn Tiên thực hiện thủ tục tách thửa đất nêu trên thành 02 thửa và điều chỉnh đất ở còn 300m², cụ thể:

+ Thửa đất số **617**, diện tích 318m² (200m² ONT và 118m² BHK).

+ Thửa đất số **618**, diện tích 122m² (100m² ONT và 22m² BHK).

** Diễn biến đối với thửa đất số 617:*

Năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi lại GCN QSD đất **thửa đất số 617 của ông Nguyễn Tấn Tiên thành thửa đất số 84**, tờ bản đồ số 5, diện tích **393,9 m²** (200m² ONT và 193,9m² BHK) số phát hành CK 234368, số vào sổ CS 12095 cấp ngày 30/12/2017, **tăng 75,9m² đất BHK so với GCN QSD đất cấp cho ông Tiên năm 2013, phần diện tích tăng này xác định có chồng lặp với diện tích đất của ông Nguyễn Trung Phi (thửa số 618)** đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCN QSD đất cho ông Phi ngày 10/01/2014.

Năm 2019, ông Nguyễn Tấn Tiên tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa đất **số 84** thành 02 thửa, cụ thể:

+ Thửa đất số **371**, diện tích 293,9m² (100m² ONT và 193,9m² BHK).

+ Thửa đất số **372**, diện tích 100m² (ONT).

Ngày 26/3/2019, ông Nguyễn Tấn Tiên và bà Nguyễn Thị Kim Diệp lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là bà **Nguyễn Thị Thu Hà thửa đất số 372**, diện tích 100m² (ONT) và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN QSD đất cho bà Nguyễn Thị Thu Hà ngày 18/4/2019; qua đối chiếu vị trí, xác định **thửa đất số 372**, trong diện tích 100m² (ONT) của bà Hà là có một phần diện tích chồng lặp **với diện tích đất của ông Nguyễn Trung Phi (thửa số 618)** nêu trên. Còn lại **thửa đất số 371**, diện tích 293,9m² (100m² ONT và 193,9m² BHK) vợ chồng ông **Nguyễn Tấn Tiên** tiếp tục quản lý sử dụng đến nay.

** Diễn biến đối với thửa đất số 618:*

Ngày 27/11/2013, ông Nguyễn Tấn Tiên và bà Nguyễn Thị Kim Diệp lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là **ông Nguyễn Trung Phi thửa đất số 618**, diện tích **122m²** (100m² ONT và 22m² BHK) và được UBND huyện Sơn Tịnh cấp GCN QSD đất cho ông Phi ngày 10/01/2014.

Năm 2017, ông **Nguyễn Trung Phi** làm thủ tục cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy CNQSD đất, số phát hành CK 234367, số vào sổ CS 11496, thửa **đất số 85**, tờ bản đồ số 5, đo vẽ năm 2016, diện tích **204,2m²** (100.0m² ONT và 104.2m² BHK), **tăng 82,2m² so với GCN QSD đất cấp cho ông năm 2013**. Qua đối chiếu vị trí đất, cho thấy thửa **đất số 85**, tờ bản đồ số 5, diện tích **204,2m²** Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi cho ông Phi là không trùng vị trí, diện tích so với thửa đất 618 đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp

GCN QSD đất cho ông Phi ngày 10/01/2014, mà chỉ có một phần diện tích là thuộc vị trí thửa đất 618 cũ, còn lại phần lớn là xê dịch về phía Đông, nằm trên toàn bộ thửa đất số 99/112m², thuộc tờ bản đồ số 3 (*Bản đồ 1996*), loại đất M (*nguyên thửa đất này là cân đối theo Nghị định 64/CP cho ông Nguyễn Tấn Tiên và UBND huyện Sơn Tịnh đã cấp GCN QSD đất nông nghiệp cho ông Tiên*) và có một phần nằm trên thửa đất số 538/352m², thuộc tờ bản đồ số 3 (*Bản đồ 1996*), loại đất M (*nguyên thửa đất này là cân đối theo Nghị định 64/CP cho ông Bùi Văn Cường*). Đến cuối năm 2024, nhận thấy sai sót khi cấp đổi cấp GCN QSD đất cho ông **Nguyễn Trung Phi vào năm 2017 tại thửa đất số 85** nói trên, nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi đã thu hồi lại GCN QSD đất này (*thửa đất số 85*) tại Quyết số 1206/QĐ-VPĐKĐĐ Quảng Ngãi, ngày 27 tháng 12 năm 2024.

*** Đối chiếu hồ sơ địa chính và quy định pháp luật:**

Đối chiếu bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.998m², loại đất Tranh. Sổ Đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b) không ai đứng tên kê khai đăng ký.

Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 1996 thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 3, diện tích 440m², loại đất T.

Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 2016 biến động thành 3 thửa: 85, 371, 372 (*nay thửa 85 đã bị hủy GCN QSD đất*).

* **Nhận xét:** **Như vậy**, các lần Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi lại cấp GCN QSD đất là không đúng diện tích đất, sai lệch ranh giới, vị trí đất, chồng lấn ranh giới pháp lý giữa các thửa đất, đất không đủ điều kiện được cấp GCN QSD đất 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*), sau đó đã tách thửa và chuyển quyền cho người khác (**bà Nguyễn Thị Thu Hà**) nên lẽ ra theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 thì không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp được, nhưng thực tế trên cùng 01 thửa đất đang tồn tại 02 GCN QSDĐ, do đó GCN QSDĐ cấp sau không đúng quy định cần thiết phải được xử lý thu hồi để đảm bảo thực hiện thủ tục tiếp theo.

(*Chi tiết các Nhóm các trường hợp thửa đất có Phụ lục I kèm keo Báo cáo này*)

4. Kiến nghị và đề xuất:

4.1 Đối với Nhóm các thửa đất ở không có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, cấp GCN QSD đất không đúng hạn mức giao đất ở, đã tách thửa và đã chuyển quyền sử dụng đất cho người khác, nay bị ảnh hưởng bởi dự án: **Gồm 26 thửa** (*12 thửa đất được tách ra từ thửa đất gốc của ông Nguyễn Văn Hà; 09 thửa đất được tách ra từ thửa đất gốc của ông Vy Thanh Tường và 05 thửa đất được tách ra từ thửa đất gốc của ông Phạm Phương*) với tổng diện tích đất ở là **6.192,1m²** đất ONT và đối với Nhóm các thửa đất ở có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, cấp GCN QSD đất không đúng hạn mức giao đất ở, đã tách thửa và chuyển quyền sử dụng đất: **Gồm 23 thửa** đất được tách ra từ 02 thửa đất gốc của ông Nguyễn Bồi (*thực tế bản đồ năm 2016 thể hiện 24 thửa*). Tổng cộng hiện nay là **50 thửa** (*thửa đất theo hồ sơ pháp lý*)/tổng diện tích đất ở (ONT) đã

cấp GCN QSD đất cho các hộ dân là: **9.773,9m²** (Trong khi đó: Tổng diện tích đất ở các thửa đất gốc được UBND huyện Sơn Tịnh cấp lần đầu cho các hộ dân là: **8.640 m²** và tổng diện tích đất ở theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp GCN QSD đất lần đầu chỉ là: **1.626m²**); hiện nay thửa đất **đã chuyển quyền** cho người khác là **45 thửa/6.761,7m²** đất ở (ONT), thửa đất còn **nguyên chủ sử dụng** đất gốc là **05 thửa/3.012,2m²** đất ONT. Hướng đề xuất xử lý:

(1) Trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất:

Theo điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, quy định: “2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: ...

d) 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;”

Tuy nhiên, theo khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, quy định: “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”.**

Theo khoản 2, Điều 133 Bộ Luật dân sự năm 2015, quy định: “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”.

Từ các căn cứ trên và thực tế sử dụng đất, để kịp thời đáp ứng yêu cầu công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng dự án, UBND thành phố đề xuất các cấp thẩm quyền xem xét, xử lý theo một trong các phương án như sau:

a) Phương án 01: Cho phép kiểm kê xác lập bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành căn cứ theo diện tích đất ở ghi trên GCN QSD 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).

Phương án này dễ thực hiện, phù hợp quy định pháp luật hiện hành, nhưng lỗi sai này đã được UBND tỉnh chỉ ra tại Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) là cơ quan được giao nhiệm vụ khắc phục sai sót hiện chưa có ý kiến chính thức việc khắc phục đối với trường hợp này như thế nào, nên chưa có cơ sở để áp dụng thực hiện. Ngoài ra, nếu thực hiện xử lý bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư theo phương án này thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ và quỹ đất tái định cư phải bố trí tăng lên rất lớn, nguy cơ gây thất thoát ngân sách, nếu không có chủ trương nhất quán của tỉnh về đường lối xử lý thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường sẽ không dám trình, thẩm định phê duyệt.

b) Phương án 02: Vẫn kiểm kê bồi thường theo quy định hiện hành theo diện tích đất ở ghi trên GCN QSD đất đang có của hộ dân, nhưng cho phép tính toán khấu trừ nghĩa vụ tài chính vào Phương án bồi thường được phê duyệt theo phương pháp lần lượt cộng dồn phần diện tích các lô đất đã chuyển quyền theo thứ tự thời gian từ trước đến sau (*những người nhận chuyển chuyển quyền trước thì ưu tiên xác định đất ở trước*), khi nào đủ hạn mức đất ở được Nhà nước công nhận theo đúng lịch sử hình thành tại thời điểm cấp GCN QSD đất lần đầu theo quy định của pháp luật thì diện tích của tất cả những thửa đất đã tách ra và đã chuyển quyền còn lại xác định đều là đất nông nghiệp.

Phương án này đảm bảo lẽ công bằng theo cảm nhận chung nhưng khó thực hiện vì cơ sở pháp lý không vững chắc, sẽ không được sự đồng thuận của các hộ dân nhận chuyển quyền, khả năng phát sinh yêu cầu, khiếu nại, và sẽ dẫn đến tất cả thửa đất loại này có nhà ở trên đất chính quyền phải tiến hành cưỡng chế thu hồi đất. Mặt khác, toàn bộ các thửa đất được tách ra không phải thửa nào nay cũng bị thu hồi đất để thực hiện dự án, nhiều trường hợp chỉ bị cắt xén một phần diện tích và nhiều trường hợp nhận có cùng thời điểm nhận chuyển quyền thì sẽ không biết khấu trừ đất ở trường hợp nào cho đúng; trong khi đó, diện tích đất ở hợp pháp tại thời điểm cấp GCN QSD đất lần đầu rất nhỏ so với tổng diện tích đất ở hiện nay đã được Nhà nước cấp GCN QSD đất cho các hộ dân.

c) Phương án 03: Chờ kết quả UBND tỉnh xem xét xử lý theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại điểm 2, mục III Báo cáo số 186/BC-SNNMT ngày 11/3/2025 (*chi tiết có Báo cáo số 186/BC-SNNMT ngày 11/3/2025 về việc rà soát diện tích đất ở để cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định liên quan Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh kèm theo*).

(2) Trường hợp chưa chuyển quyền sử dụng đất:

a) Phương án 01: 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.

Thực tế chỉ còn 05 thửa/04 hộ đã tách thửa mà chưa chuyển quyền cho người khác, nhưng diện tích đất ở của họ còn lại sau khi chuyển quyền thì có trường hợp diện tích đất ở vẫn còn lớn hơn diện tích đất ở theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp GCN QSD đất lần đầu và chỉ bị thu hồi một phần thửa trong dự án. Do vậy, phương án này cũng có khó khăn trong thực hiện.

b) Phương án 02: Chờ kết quả UBND tỉnh xem xét xử lý theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại điểm 1, mục III Báo cáo số 186/BC-SNNMT ngày 11/3/2025 (*chi tiết có Báo cáo số 186/BC-SNNMT ngày 11/3/2025 về việc rà soát diện tích đất ở để cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định liên quan Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh kèm theo*).

4.2 Đối với Nhóm các thửa đất ở cấp không đúng diện tích, sai lệch vị trí, chồng lấn ranh giới pháp lý giữa các thửa đất cấp GCN QSD đất, đã tách thửa và

chuyển quyền sử dụng đất: Được tách ra từ 01 thửa đất gốc của ông Nguyễn Tấn Tiên và nay liên quan 03 chủ sử dụng đất.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh rà soát, thu hồi các GCN QSD đất đã cấp đổi, tách thửa trái quy định theo nguyên lý một thửa đất không thể có nhiều GCN QSD đất cùng tồn tại. Trên cơ sở đó, UBND thành phố sẽ xác lập bồi thường đúng diện tích đất ở, đúng đối tượng theo quy định pháp luật hiện hành.

UBND thành phố kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường sớm rà soát, có ý kiến chỉ đạo Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh giải quyết và tham mưu trình UBND tỉnh xem xét, quyết định để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thanh tra tỉnh;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- BQLDA ĐTXD các CTGT tỉnh;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh – CNTP;
- Phòng TN&MT thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- VPUB: CVP, PVP, CV(XD);
- UBND xã Tịnh Ấn Tây,
- Lưu: VT, TNMT_{vtq}.

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh