

Số: /BC-UBND

Xã Nguyễn Nghiêm, ngày tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO
Về nội dung phục vụ Bí thư Đảng uỷ
tiếp công dân định kỳ tháng 9 năm 2025

Thực hiện Công văn số 83-CV/ĐU ngày 25/9/2025 của Văn phòng Đảng uỷ Xã Nguyễn Nghiêm về việc chuẩn bị nội dung phục vụ Bí thư Đảng uỷ tiếp công dân định kỳ tháng 9 năm 2025; UBND xã báo cáo cụ thể như sau:

1. Trường hợp bà Nguyễn Thị Hà

Qua nội dung phản ánh của bà Nguyễn Thị Hà về việc chia đất theo Nghị định 64/CP. *Nội dung phản ánh này không có gì mới so với các yêu cầu của bà trước đây*, đã được giải quyết nhiều lần, hướng dẫn đầy đủ, đúng pháp luật, UBND Xã Nguyễn Nghiêm đã có Công văn số 97/UBND-KT ngày 22/7/2025, UBND thị xã Đức Phổ ban hành Công văn số 283/UBND-TNMT ngày 11/02/2025 về việc hướng dẫn, giải thích pháp luật cho bà Nguyễn Thị Hà: Trong đó đã nêu rõ Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp đã hết hiệu lực nên việc bà Hà không được giao đất theo Nghị định số 64/CP là đúng. Nội dung bà Nguyễn Thị Hà yêu cầu giải quyết đã được UBND giải quyết (*có văn bản kèm theo*).

2. Trường hợp ông Phạm Minh An

Đối với việc cấp Giấy CNQSD đất tại Thửa đất 608, tờ bản đồ số 43 xã Phổ Phong (cũ):

2.1. Về Kết quả rà soát nội dung về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Tám, sinh năm 1970 tại thửa đất 608, tờ bản đồ 43 xã Phổ Phong (cũ):

Ngày 17/12/2021, ông Lê Tám có Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 xã Phổ Phong, diện tích 3266m²; địa chỉ tại: thôn Gia An, xã Phổ Phong, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi; sử dụng vào mục đích: Đất ở tại nông thôn: 400m², đất trồng cây hàng năm khác 2866m², từ thời điểm năm 1978; thời hạn đề nghị được sử dụng đất: đất ONT lâu dài, đất BHK đến

ngày 01/7/2064; nguồn gốc sử dụng thửa đất: Nguyên thửa đất sử dụng vào mục đích đất ở, có nhà ở của cha tôi là ông Lê Sơn (Vui) xây dựng, quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1978, nhưng đến khi thực hiện đo đạc bản đồ 299/TTg, xác định ranh giới thửa đất có sai sót đã tách thửa đất của cha tôi đang quản lý, sử dụng thành 02 thửa: thửa đất số 594, tờ bản đồ số 2, diện tích 2180m², loại đất (T) và thửa đất số 596, tờ bản đồ số 2, diện tích 1080m², loại đất (T); thực tế là một thửa với tổng diện tích thửa là 3260m²; đến năm 2006 đo đạc bản đồ đa dạng hóa nông nghiệp nông thôn thì thửa đất của cha tôi đang quản lý sử dụng đất đo đạc thành thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 với diện tích 3840m² (đất ONT), nhưng trong quá trình đo đạc năm 2006 diện tích thửa đất có sai sót, hiện trạng thực tế có diện tích là 3266m². Đến năm 2015, cha tôi chết để lại toàn bộ nhà ở và đất ở cho tôi tại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 xã Phổ Phong với diện tích 3266m² theo Văn bản khai nhận và phân chia di sản thừa kế được UBND xã chứng thực, số chứng thực 129, quyển số 01/2021 SCT/HĐ,GD ngày 17/12/2021, từ đó đến nay tôi tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định, ranh mốc giới rõ ràng.

Ngày 06/01/2022, UBND xã Phổ Phong xác nhận về nội dung kê khai so với hiện trạng: “Đúng với hiện trạng”; Nguồn gốc sử dụng đất: “Nguyên thửa đất sử dụng vào mục đích đất ở, có nhà ở của ông Lê Sơn (Vui) xây dựng, quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1978, nhưng đến khi thực hiện đo đạc bản đồ 299/TTg, xác định ranh giới thửa đất có sai sót đã tách thửa đất của ông Lê Sơn (Vui) đang quản lý, sử dụng thành 02 thửa: thửa đất số 594, tờ bản đồ số 2, diện tích 2180m², loại đất (T) và thửa đất số 596, tờ bản đồ số 2, diện tích 1080m², loại đất (T); thực tế là một thửa với tổng diện tích thửa của ông Lê Sơn (Vui) là 3260m²; đến năm 2006 đo đạc bản đồ đa dạng hóa nông nghiệp nông thôn thì thửa đất của ông Lê Sơn (Vui) đang quản lý sử dụng đất đo đạc thành thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 với diện tích 3840m² (đất ONT), nhưng trong quá trình đo đạc năm 2006 diện tích thửa đất có sai sót, hiện trạng thực tế có diện tích là 3266m². Đến năm 2015, ông Lê Sơn (Vui) chết để lại toàn bộ nhà ở và đất ở cho ông Lê Tám tại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 xã Phổ Phong với diện tích 3266m² theo Văn bản khai nhận và phân chia di sản thừa kế được UBND xã chứng thực, số chứng thực 129, quyển số 01/2021 SCT/HĐ,GD ngày 17/12/2021 Từ đó đến nay ông Lê Tám tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định, ranh mốc giới rõ ràng”; Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: “Năm 1978”; Tình trạng tranh chấp: Không có tranh chấp; Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: “Đối chiếu quy hoạch sử dụng đất năm 2030 thị xã Đức Phổ, được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất ở”.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thị xã Đức Phổ phối hợp với UBND xã Phổ Phong, kiểm tra thực địa ngày 11/01/2022, tại thời điểm kiểm tra hiện trạng trên đất có nhà ở cấp 4 với diện tích xây dựng 20m²; đối chiếu hồ sơ địa chính như sau:

+ Qua kiểm tra bản đồ 299/TTg trên địa bàn xã Phổ Phong, thì thửa đất của ông Lê Tám đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 594, tờ bản đồ số 02, diện tích 2180 m², loại đất (T) và thửa đất số 596, tờ bản đồ số 2, diện tích 1080m², loại đất (T), quá trình đo đạc bản đồ 299/TTg, xác định ranh thửa đất có sai sót đã tách thửa đất của ông Lê Tám đang quản lý, sử dụng thành 02 thửa, thực tế là một thửa với tổng diện tích là 3260 m² loại đất (T).

+ Qua kiểm tra bản đồ năm 2006 đo đạc bản đồ đa dạng hóa nông nghiệp nông thôn, thì thửa đất của ông Lê Tám đang quản lý sử dụng đất đo đạc thành thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 với diện tích 3840m² (đất ONT), nhưng quá trình đo đạc năm 2006, diện tích thửa đất có sai sót, diện tích thực tế thửa đất là 3266 m². Diện tích sử dụng đất hiện nay tăng 6m² so với bản đồ 299/TTg, nguyên nhân là do chênh lệch diện tích giữa 2 lần đo đạc.

+ Sổ mục kê đất đai năm 2006 thể hiện thông tin địa chính tại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 với diện tích 3840m² (đất ONT), tên người sử dụng, quản lý: Hộ ông Lê Vui, Loại đối tượng GDC.

Ngày 01/3/2022, UBND xã Phổ Phong, có Báo cáo số 26/BC-UBND giải trình nguồn gốc sử dụng đất của ông Lê Tám, tại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 bộ địa chính xã Phổ Phong.

Sau khi kiểm tra hồ sơ đăng ký (thông tin chủ sử dụng đất, số thửa đất, tờ bản đồ, diện tích, hình thức sử dụng, mục đích sử dụng đất, đối chiếu hồ sơ địa chính qua các thời kỳ được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh Đức Phổ), xác minh thực địa, ngày 04/3/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thị xã Đức Phổ xác nhận hồ sơ ông Lê Tám đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 xã Phổ Phong, diện tích 3266m² (đất ONT 400m², đất BHK 2866m²) theo quy định khoản 2 Điều 101 và khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, diện tích đất ở được công nhận Khoản 2 Điều 5 Quy định kèm theo Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi và chuyển hồ sơ qua Phòng Tài nguyên và Môi trường theo Tờ trình số 20/TTr-CNĐP ngày 04/3/2022.

Qua kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo quy định tại Điều 70 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 30/TTr-TNMT ngày 08/3/2022 đề nghị UBND thị xã cấp giấy chứng nhận và UBND thị xã ký giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/3/2022.

Ngày 22/3/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thị xã Đức Phổ lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1388/CNĐP.

Ngày 24/3/2022, Chi cục thuế Khu vực Đức Phổ – Ba Tư ban hành Thông báo số TLB2250523-TK0002857/TB-CCT về lệ phí trước bạ nhà, đất với số tiền phải nộp là 800.000 đồng và Thông báo số TLB2250523-TK0002858/TB-CCT về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản: 0 đồng.

2.2. Về nghĩa vụ tài chính về đất đai:

- Căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất được người dân kê khai và được UBND xã Phổ Phong xác nhận như đã nêu trên cho thấy cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (*vào mục đích đất ở, có nhà ở xây dựng, quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1978*); tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm, đã được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định 45/2014 NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Tổng số tiền ông Lê Tám phải nộp là 800.000 đồng và ông Tám đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Trên cơ sở hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Tám và Phiếu chuyển số 1388/PCTTĐC ngày 23/3/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh Đức Phổ chuyển đến, Chi cục Thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tư đã ban hành Thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 xã Phổ Phong. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 07/4/2022, ông Lê Tám lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Diễm Hòa, được UBND xã Phổ Phong chứng thực (số 102, quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD); việc chuyển nhượng đã được đăng ký vào sổ địa chính ngày 13/4/2022 theo quy định.

Căn cứ điểm i khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định

trên cơ sở bản đồ, sổ mục kê, tài liệu đo đạc, điều tra đất đai qua các thời kỳ. Theo bản đồ 299/TTg, thửa đất số 608 có loại đất (T); bản đồ 2006 xác định là đất ở nông thôn (ONT), tên người sử dụng là ông Lê Sơn (Vui).

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 43 cho ông Lê Tám là **đúng quy định pháp luật**, đảm bảo đầy đủ căn cứ pháp lý.

3. Trường hợp ông Nguyễn Thành Văn

Liên quan đến vụ việc của ông Nguyễn Thành Văn có 02 Bản án có hiệu lực pháp luật: Bản án số 18/2019/HC-PT ngày 27/02/2019 của Tòa án nhân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án số 24/2018/HC-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; Tòa án nhân dân các cấp đã bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Văn về việc yêu cầu huỷ Giấy CNQSD đất số BE 059319 ngày 15/6/2011 do UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp cho Sư đoàn BB307.

Ngày 08/08/2025, Sư đoàn 307 đã có Công văn số 408/SĐ-TM ngày 08/08/2025 về việc đề nghị phối hợp giải quyết những vấn đề liên quan đến đất quốc phòng do Sư đoàn quản lý; UBND xã đã thống nhất sẽ có buổi làm việc trực tiếp với Sư đoàn 307 ngày 03/10/2025 để trao đổi, xem xét và xử lý các vấn đề có liên quan trong phạm vi thẩm quyền *(có tài liệu kèm theo)*.

Vụ việc này về bản chất là tranh chấp giữa Sư đoàn 307 và người dân, UBND xã chỉ đóng vai trò phối hợp, hỗ trợ, trung gian hòa giải, không can thiệp vượt thẩm quyền, bảo đảm khách quan và đúng quy định pháp luật.

*** Kết luận, kiến nghị:**

- Các nội dung công dân phản ánh trong kỳ tiếp dân tháng 9/2025 cơ bản đều đã được giải quyết theo quy định hoặc đã có bản án có hiệu lực. UBND xã đã hướng dẫn, trả lời đầy đủ, đúng quy định. Đối với một số trường hợp khác UBND xã sẽ chỉ đạo tiếp tục theo dõi, phối hợp xử lý, tránh phát sinh khiếu kiện kéo dài.

- Kiến nghị Thường trực Đảng ủy xã chỉ đạo:

+ Ban cán sự các thôn tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền, vận động, phổ biến pháp luật về đất đai để người dân nắm rõ, không bị các đối tượng xấu lợi dụng.

+ Công an xã có biện pháp chấn chỉnh, xử lý nghiêm các đối tượng cò mồi, lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người dân để trục lợi, gây mất ổn định an ninh trật tự tại địa phương.

+ Mặt trận và các đoàn thể phát huy vai trò giám sát, chủ động tiếp nhận, định hướng, giải thích kịp thời cho người dân, góp phần hạn chế tình trạng đơn thư khiếu nại vượt cấp, kéo dài, không cần thiết.

Trên đây là báo cáo của UBND xã phục vụ Bí thư Đảng uỷ tiếp công dân định kỳ tháng 9 năm 2025./.

Nơi nhận:

- TT Đảng uỷ xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- Văn phòng Đảng uỷ;
- Phòng Kinh tế;
- VP HĐND&UBND;
- Lưu: VT, CV_(Trình).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Huỳnh Thanh Thao