

Số: 141/BC-PKT

Xã Nguyễn Nghiêm, ngày 13 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO

Về việc làm rõ một số nội dung liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của thửa đất số 196, tờ bản đồ số 111 Xã Nguyễn Nghiêm

Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của đồng chí Chủ tịch UBND xã tại buổi tiếp công dân ngày 06/8/2026 tại Thông báo số 439/TB-UBND ngày 11/8/2026, Phòng Kinh tế đã tiến hành xác minh, kiểm tra, rà soát hồ sơ, báo cáo kết quả cụ thể như sau:

1. Thông tin về hồ sơ đăng ký đất đai của ông Huỳnh Mười

Ngày 05/5/2026, Phòng Kinh tế Xã Nguyễn Nghiêm tiếp nhận hồ sơ của ông Huỳnh Mười, địa chỉ tại thôn Vạn Trung, Xã Nguyễn Nghiêm tại Trung tâm Phục vụ hành chính công Xã Nguyễn Nghiêm; Mã số hồ sơ: **H48.208-260505-0003**; nội dung đề nghị giải quyết: Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 111 Xã Nguyễn Nghiêm (*nguyên là thửa đất thuộc tờ bản đồ số 51, bản đồ đo đạc năm 2006 của xã Phổ Phong cũ*).

Theo hồ sơ của ông Huỳnh Mười đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp giấy CNQSD đất tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 111 Xã Nguyễn Nghiêm (*nguyên là tờ bản đồ 51 xã Phổ Phong*), diện tích 2.730,4 m², hình thức sử dụng riêng: 2.730,4 m², sử dụng vào mục đích: ONT + HNK, từ thời điểm năm 1985; nguồn gốc và quá trình sử dụng đất ông Mười kê khai là: “Năm 1985, tôi khai hoang lỗ hóa, sử dụng đến năm 1990 tôi xây dựng nhà ở, gia đình tôi ở, canh tác, sử dụng ổn định đến nay, không ai tranh chấp.”

2. Kết quả kiểm tra, rà soát, xác minh:

a) Hồ sơ địa chính:

Theo hồ sơ địa chính năm 2006 (*sổ mục kê*) xác định thửa đất số 196, tờ bản đồ số 51 xã Phổ Phong cũ, nay là tờ bản đồ số 111 xã Nguyễn Nghiêm, thể hiện tên người sử dụng, quản lý là UBND xã, loại đối tượng UBS, mục đích sử dụng BHK (*đất bằng trồng cây hằng năm khác*).

Như vậy, tại thời điểm lập hồ sơ địa chính năm 2006, thửa đất số 196 được xác định thuộc đất do UBND xã quản lý; chưa thể hiện việc Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Mười

hoặc hộ gia đình, cá nhân nào và được sử dụng vào mục đích là đất trồng cây hằng năm.

b) Liên quan nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Qua rà soát hồ sơ, tài liệu và kết quả xác minh ngày 12/8/2026, thửa đất số 196 nêu trên có nguồn gốc là: Đất của Xí nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng huyện Đức Phổ. Khoảng năm 1991, Xí nghiệp giải thể và bàn giao đất cho Hợp tác xã quản lý. Trong quá trình thực hiện giao đất theo Nghị định số 64/CP, diện tích đất này không được giao cho hộ gia đình, cá nhân nào, giao cho UBND xã quản lý.

Ông Huỳnh Mười có nguyên quán tại xã Phỏ Nhon cũ, khoảng năm 1992–1993 chuyển đến sinh sống tại xã Phỏ Phong cũ. Khoảng từ năm 1999–2000, ông Mười đến sử dụng diện tích đất nêu trên để canh tác nông nghiệp (trồng mì, trồng mía). Việc sử dụng đất của ông Mười không có hồ sơ, giấy tờ thể hiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất.

Đến khoảng năm 2012, ông Mười không còn trực tiếp sử dụng; ông Nguyễn Hữu Chất sử dụng diện tích đất trên để làm vườn ươm keo và sử dụng cho đến nay.

Qua kiểm tra thực tế, hiện trạng sử dụng đất chủ yếu phục vụ sản xuất nông nghiệp; việc làm vườn ươm keo thuộc nhóm đất nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Trên đất hiện có công trình dùng để chứa công cụ, vật liệu phục vụ sản xuất nông nghiệp, được xây dựng khoảng năm 2023; không có cơ sở xác định công trình này là nhà ở đã hình thành từ thời điểm ông Mười bắt đầu sử dụng đất như nội dung ông Mười kê khai.

Do đó, nguồn gốc thửa đất số 196 nêu trên là đất do UBND xã quản lý; quá trình sử dụng thực tế được xác định: từ khoảng năm 1999–2000 đến năm 2012 do ông Huỳnh Mười sử dụng để canh tác nông nghiệp và từ khoảng năm 2012 đến nay do ông Nguyễn Hữu Chất trực tiếp quản lý, sử dụng để làm vườn ươm keo nên hiện tại người đang trực tiếp sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Chất. Đồng thời, việc ông Chất khai mượn đất từ ông Mười để sử dụng từ khoảng năm 2012 là tình tiết phù hợp với kết quả xác minh rằng **ông Mười không còn trực tiếp sử dụng đất từ thời điểm này**. Do đó, nội dung kê khai của ông Huỳnh Mười về: Thời điểm bắt đầu sử dụng đất, nguồn gốc là đất do ông tự khai hoang, việc xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định đến nay là **không phù hợp với hồ sơ địa chính, kết quả xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thực tế**.

c) Về quy hoạch sử dụng đất:

Qua rà soát hồ sơ, tài liệu về quy hoạch sử dụng đất, thửa đất số 196 nêu trên hiện nay được xác định thuộc quy hoạch đất ở nông thôn (theo Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ).

3. Đánh giá điều kiện theo khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024

Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;”

Theo quy định trên, để thuộc trường hợp tại điểm a khoản 3 Điều 139 phải xác định được **người đang sử dụng đất**, đồng thời người đó **sử dụng đất ổn định và phù hợp với quy hoạch**.

Đối chiếu hồ sơ và kết quả xác minh đối với trường hợp ông Huỳnh Mươi:

- Về người đang sử dụng đất: Ông Mươi không còn trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ khoảng năm 2012; người đang trực tiếp sử dụng đất hiện nay là ông Nguyễn Hữu Chát. Do đó, tại thời điểm xem xét hồ sơ, ông Mươi không phải là người đang sử dụng đất theo thực tế xác minh.

- Về sử dụng đất ổn định: Nội dung ông Mươi kê khai sử dụng ổn định đến nay không phù hợp với kết quả xác minh, bởi ông Mươi đã chấm dứt việc trực tiếp sử dụng từ khoảng năm 2012. Bên cạnh đó, việc ông Chát trình bày được ông Mươi cho mượn đất chỉ phản ánh quá trình sử dụng thực tế giữa các cá nhân, không phải là căn cứ để xác định ông Huỳnh Mươi vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ thời điểm ông Chát bắt đầu sử dụng; ngược lại, đây là tình tiết phù hợp với kết quả xác minh về việc ông Mươi không còn trực tiếp sử dụng đất từ khoảng năm 2012.

- Về sự phù hợp với quy hoạch: Thửa đất hiện được quy hoạch đất ở nông thôn (ONT), trong khi hiện trạng đang sử dụng làm vườn ươm keo, công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm

xem xét chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được xác định đối với thửa đất.

Như vậy, ông Huỳnh Mười **không đáp ứng các điều kiện về người đang sử dụng đất ổn định và phù hợp với quy hoạch** để thuộc trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.

Mặt khác, cần lưu ý rằng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 là “**được xem xét cấp Giấy chứng nhận**”, không phải quy định đương nhiên được cấp Giấy chứng nhận. Việc cấp Giấy chứng nhận còn phải được xem xét trên cơ sở đầy đủ các điều kiện, hồ sơ và quy định pháp luật có liên quan.

Phòng Kinh tế kính đề nghị Chủ tịch UBND xã xem xét thống nhất không giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với hồ sơ của ông Huỳnh Mười tại thời điểm hiện nay do không đáp ứng các điều kiện nêu trên.

Trên đây là báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh nội dung liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của thửa đất số 196, tờ bản đồ số 111 Xã Nguyễn Nghiêm, kính trình Chủ tịch UBND xã xem xét và chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- VP HĐND&UBND xã;
- Lưu: VT, CV_{Trình}.



Trang Phương Thúy