

Số: /BC-UBND

Ba Dinh, ngày tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO

V/v khó khăn, vướng mắc liên quan đến thủ tục hành chính
về đất đai trên địa bàn xã Ba Dinh

Thực hiện Công văn số 1465/SNNMT-QLĐĐ ngày 06/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc báo cáo khó khăn, vướng mắc trong giải quyết TTHC thuộc lĩnh vực nông nghiệp và môi trường.

UBND xã Ba Dinh báo cáo như sau:

Thực hiện Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân cấp phân quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, trong thời gian qua, trên địa bàn xã Ba Dinh có một số trường hợp như sau:

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

Căn cứ khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024: “Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”. Trường hợp vị trí thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp (đất trồng lúa) sang đất ở tại nông thôn đảm bảo điều kiện nêu trên nhưng thửa đất không tiếp giáp đường giao thông thì có được phép chuyển mục đích sử dụng đất hay không (Chủ sử dụng đất có một thửa đất khác không cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất nhưng tiếp giáp với thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất và tiếp giáp với đường giao thông). Trong trường hợp được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì vị trí để tính tiền sử dụng đất áp dụng như thế nào.

2. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng sử dụng theo quy định tại điểm d, khoản 2, điều 152, Luật Đất đai năm 2024: UBND huyện Ba Tơ đã ban hành thông báo thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, qua nghiên cứu các Biểu mẫu kèm theo phụ lục II, Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân cấp phân quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai không có mẫu Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay UBND xã ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sử dụng biểu mẫu theo quy định nào.

3. Trường hợp về tranh chấp đất đai: Năm 2013 ông A được UBND huyện cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế thửa đất này lâu nay bà

B sử dụng và cho người khác thuê sử dụng (ông A và bà B là hai anh em ruột). Nay ông A có đơn đề nghị giải quyết số cây bà B đang trồng trên đất mà ông A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013.

Qua kiểm tra, rà soát nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất này là của cha mẹ ông A và bà B để lại nhưng không có di chúc. Kiểm tra hồ sơ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 của ông A, ông A kê khai nguồn gốc đất là khai hoang và địa chỉ thường trú tại xã Ba Dinh cũ. Thực tế thời điểm năm 2013, ông A không trực tiếp sử dụng thửa đất này, không có hộ khẩu thường trú tại xã Ba Dinh cũ. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông A đã thế chấp vay vốn ngân hàng.

4. *Trường hợp đăng ký đất đai, 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:* Hiện nay, xã Ba Dinh đã có bản đồ địa chính nhưng có rất nhiều thửa đất thực tế sử dụng sai lệch về hình thể, diện tích so với bản đồ địa chính. Vì vậy, có cần phải thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý bản đồ trước hay không và thẩm quyền thuộc về cơ quan, đơn vị nào.

5. UBND xã Ba Dinh có nhận được văn bản đề nghị của BQL dự án ĐTXD khu vực Ba Tơ về việc quyết định giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường hỗ trợ công trình Nâng cấp, mở rộng tuyến đường thị trấn Ba Tơ – Ba Dinh (*Địa điểm xây dựng: Xã Ba Tơ và xã Ba Dinh, tỉnh Quảng Ngãi*): Theo điểm e, khoản 1, Nghị định 151/2025/NĐ-CP: “*Quyết định giá đất cụ thể quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai*” và điểm e, khoản 2, Nghị định 151/2025/NĐ-CP: “*Quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai*”. Đây đều là những nhiệm vụ mới, thuộc thẩm quyền của UBND huyện, Chủ tịch UBND huyện chuyển giao cho UBND xã, Chủ tịch UBND xã theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP. Vì vậy, trong quá trình thực hiện UBND xã còn gặp nhiều khó khăn cần sự hướng dẫn của cơ quan chuyên môn cấp trên.

Trên đây là báo cáo một số nội dung khó khăn, vướng mắc trên địa bàn xã Ba Dinh. UBND xã Ba Dinh kính mong Sở Nông nghiệp và Môi trường quan tâm hướng dẫn cụ thể để UBND xã thực hiện các thủ tục đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Sở NN&MT;
- CT, PCT (pt) UBND xã;
- Phòng KT xã;
- Lưu: VT, KT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đinh Quang Trung