

BÁO CÁO

Kết quả thẩm tra, xác định thông tin về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất đối với các thửa đất bị ảnh hưởng GPMB dự án: Tuyến đường Đức Tân (Quẹo Thừa Xuân) – Quốc lộ 24 (đoạn nội thị), xã Mộ Đức

Phòng Kinh tế xã Mộ Đức nhận Công văn số 533/TTQĐMĐ, ngày 30/10/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Chi nhánh khu vực Mộ Đức về việc xác nhận thông tin về đất đối với các thửa đất bị ảnh hưởng GPMB thực hiện dự án: Tuyến đường Đức Tân (Quẹo Thừa Xuân) - Quốc lộ 24 (đoạn nội thị). Qua thẩm tra, xác minh, phòng Kinh tế xã Mộ Đức báo cáo UBND xã như sau:

1. Căn cứ pháp lý áp dụng thực hiện.

- Xác định trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất để áp dụng bồi thường quy định tại Điều 6 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, ngày 15/7/2024 của Chính phủ.
- Điều kiện cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đo đạc lớn hơn so với GCNQSD đất được cấp theo quy định tại Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.
- Điều kiện cấp GCNQSD đất đối với đất nông nghiệp chưa có Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 138 hoặc Khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.
- Xác định quá trình quản lý, sử dụng đất từ đó căn cứ các quy định để xác định thời điểm xây dựng nhà, công trình, vật kiến trúc và các nội dung khác có liên quan.

2. Kết quả thẩm tra, xác minh các nội dung kiến nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Khu vực Mộ Đức.

- Nội dung thu thập thông tin về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, tình trạng pháp lý của thửa đất thực hiện bám sát theo các quy định và hướng dẫn chuyên môn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh và phòng Kinh tế xã.
- Nguồn gốc sử dụng đất và diện tích biến động đối với các thửa đất đã được cấp GCNQSD đất của hộ dân đang sử dụng thể hiện cụ thể, rõ ràng.
- Các tài liệu thu thập đề có nguồn trích dẫn rõ ràng.
- Tuy nhiên bên cạnh đó còn có một số nội dung đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Khu vực Mộ Đức phân tích còn nhiều trùng lặp, chưa logic gây khó khăn trong việc xác định cụ thể nội dung vấn đề. Một vài trường hợp thể hiện sai số liệu. Một số trường hợp chưa thực hiện áp dụng công nghệ để xác định lại thời điểm xây dựng công trình, vật kiến trúc chưa phù hợp mà chỉ thực hiện theo các xác nhận trước đây, dễ dẫn đến sai sót, áp dụng không đúng các mốc thời gian quy định.

3. Kiến nghị.

Trên cơ sở thẩm tra, xác minh, phòng Kinh tế xã kính đề nghị UBND xã ban hành Công văn xác định thông tin về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất đối với các thửa đất bị ảnh hưởng GPMB dự án Tuyến đường Đức Tân (Quẹo Thừa Xuân) – Quốc lộ 24 (đoạn nội thị), xã Mộ Đức trên cơ sở đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Mộ Đức tại Công văn số 533/TTQĐMĐ, ngày 30/10/2025, cụ thể như sau:

*** Trường hợp hộ ông Lê Công.**

- Hộ ông Lê Công đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số W 221120, ngày 16/12/2002 tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4 xã Mộ Đức, diện tích: 1.445,5 m² (trong đó: đất ở 300,0 m²; đất trồng cây hằng năm khác (HNK) 1.145,5 m²)

Tại phiếu đo đạc hiện trạng theo yêu cầu của hộ, tổng diện tích thửa đất theo tường rào hiện trạng là 1.632,7 m² (tăng 177,2 m² so với GCN được cấp), trong đó đối với phần diện tích thu hồi GPMB thì diện tích thu hồi theo ranh giới trong GCN là 108,7 m²; theo ranh tường rào hiện trạng là 169,8 m² (tăng là 61,1 m²).

- Qua kiểm tra, phần diện tích tăng so với GCNQSD đất cấp cho hộ ông Lê Công có thay đổi về ranh mốc giới. Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mộ Đức (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 256/QĐ-UBND, ngày 24/5/2025, diện tích tăng của ông Lê Công nằm trong quy hoạch GPMB là quy hoạch đất giao thông (DGT). Căn cứ Khoản 6 Điều 135 và điểm a, Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, UBND xã không thống nhất công nhận phần diện tích này thuộc quản lý, sử dụng của ông Lê Công (không phù hợp quy hoạch sử dụng đất); diện tích đất trên không đủ điều kiện cấp GCNQD đất.

*** Trường hợp ông Trần Anh Tường và bà Bùi Thị Minh Thi**

- Ông Trần Anh Tường và bà Bùi Thị Minh Thi được cấp GCNQSDĐ số CB 021828, ngày 27/7/2015 tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 4 xã Mộ Đức, diện tích: 1.445,5 m² (trong đó: đất ở 300,0 m²; đất trồng cây hằng năm khác (HNK) 1.145,5 m²)

Theo kết quả đo đạc hiện trạng, tổng diện tích thửa đất theo tường rào hiện trạng là 783,5 m² (tăng 3,5 m² so với GCN được cấp). Qua đối chiếu hình thể, kích thước thửa đất không có thay đổi, chỉ có xê dịch tọa độ. UBND xã thống nhất đề nghị áp dụng theo Khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 “Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.”

Đối với phần diện tích biên động tăng, chỉ thống nhất công nhận đối với phần diện tích phía Đông giáp tuyến đường. Diện tích phía Bắc đã bồi thường, hỗ trợ và thu hồi đất đối với hộ dân khác.

*** Trường hợp ông Nguyễn Cư và bà Nguyễn Thị Nuôi**

- Ông Nguyễn Cư và bà Nguyễn Thị Nuôi đã được cấp GCNQSDĐ số BG 863187 ngày 08/3/2012 tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4 xã Mộ Đức, diện tích 677,0 m² (trong đó: đất ở 300,0 m²; đất trồng cây hằng năm khác (HNK) 377,0 m²). Theo kết quả đo đạc hiện trạng, tổng diện tích thửa đất theo tường rào hiện trạng là 759,0 m² (tăng 82,0 m² so với GCN được cấp), trong đó đối với phần diện tích thu hồi GPMB thì diện tích thu hồi theo ranh giới trong GCN là 161,0 m²; theo ranh tường rào hiện trạng là 161,0 m² (tăng ngoài GCN là 40,9 m²).

- Qua kiểm tra, phần diện tích tăng so với GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Cư và bà Nguyễn Thị Nuôi có thay đổi về ranh mốc giới, theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mộ Đức (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 256/QĐ-UBND, ngày 24/5/2025, diện tích tăng của ông Nguyễn Cư và bà Nguyễn Thị Nuôi nằm trong quy hoạch GPMB dự án được quy hoạch là đất giao thông (DGT). Căn cứ Khoản 6 Điều 135 và điểm a, Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, UBND xã không thống nhất công nhận phần diện tích này thuộc quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Cư và bà Nguyễn Thị Nuôi (không phù hợp quy hoạch sử dụng đất); diện tích đất trên không đủ điều kiện cấp GCNQD đất.

*** Trường hợp ông Lê Văn Cường.**

- Ông Lê Văn Cường quản lý thửa đất số 205, tờ bản đồ số 8, diện tích 500,0 m² và thửa đất số 209, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.309,0 m² trước đây có nguồn gốc thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 8, bản đồ đo đạc năm 2000 thị trấn Mộ Đức (cũ); diện tích 7.603,5 m²; loại đất chưa sử dụng (BCS); thửa đất có nguồn gốc là đất do UBND xã Đức Tân (cũ) quản lý (Theo bản đồ 299/TTg). Năm 1993, thực hiện Nghị định 64/CP không đưa thửa đất này vào quỹ đất để cân đối, giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân. Năm 2001, ông Lê Văn Cường bắt đầu trồng cây và sau đó có sử dụng một phần vào mục đích xây dựng nhà để ở. UBND thị trấn Mộ Đức (cũ) không lập hồ sơ xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai đối với vợ chồng ông Cường; vợ chồng ông Cường sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp. Thửa đất chưa được cấp GCN quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Cường

Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, huyện Mộ Đức (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 256/QĐ-UBND, ngày 24/5/2025, diện tích thửa đất có nhà ở (thửa 205) bị ảnh hưởng GPMB của ông Lê Văn Cường

nằm trong quy hoạch là đất giao thông (DGT). Căn cứ điểm a, Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, UBND xã không thống nhất công nhận phần diện tích này thuộc quản lý, sử dụng của ông Lê Văn Cường vào mục đích đất ở (*không phù hợp quy hoạch sử dụng đất*); diện tích đất trên không đủ điều kiện cấp GCNQD đất ở theo quy định. Xác định phần diện tích đất trên là đất trồng cây lâu năm đúng hiện trạng sử dụng đất

- Đối với phần diện tích thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 8 hiện nay đang trồng cây lâu năm, xác định phần diện tích đất trên là đất trồng cây lâu năm đúng hiện trạng sử dụng đất. Phần diện tích đất bị ảnh hưởng GPMB không đủ điều kiện cấp GCN theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.

- Về việc xác nhận tài sản là nhà ở của ông Lê Văn Cường được hình thành từ năm 2001 là chưa đủ cơ sở pháp lý. Qua đối chiếu ảnh vệ tinh theo thời gian thực, thể hiện trên hệ thống phần mềm **Google Earth**, thời điểm tháng 03/2003 thì thửa đất số 209, tờ bản đồ số 8 là đất trống, không ghi nhận có các công trình trên thực địa; đến năm 2010 mới có công trình trên đất (*Có bản chụp kèm theo*). Nội dung này kiến nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Chi nhánh Khu vực Mộ Đức điều tra, khảo sát bổ sung để làm cơ sở triển khai thực hiện.

*** Trường hợp ông Nguyễn Duy Phương và bà Phạm Thị Tài.**

Ông Nguyễn Duy Phương và bà Phạm Thị Tài đã được cấp GCNQSDĐ số BD 278587 ngày 21/10/2010 tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 4, xã Mộ Đức, diện tích 882,0 m² (*trong đó: đất ở 120,0 m²; đất trồng cây hằng năm khác (HNK) 762,0 m²*). Thửa đất trên được tách thửa thành 02 thửa đất là thửa đất số 199, tờ bản đồ số 4 do ông Nguyễn Duy Phương và bà Phạm Thị Tài quản lý, GCNQSD đất số DA 910152, cấp ngày 31/12/2020, diện tích 527 m² (*đất ở 60,0 m²; đất trồng cây hằng năm 467,0 m²*) và thửa 198, tờ bản đồ số 4 do ông Nguyễn Thanh Hải quản lý, diện tích 301,3 m² (*đất ở 60,0 m²; đất trồng cây hằng năm 241,3 m²*)

Qua kiểm tra thực tế, phần diện nằm ngoài ranh giới được GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Duy Phương và bà Phạm Thị Tài theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mộ Đức (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 256/QĐ-UBND, ngày 24/5/2025, quy hoạch là đất giao thông (DGT). Căn cứ Khoản 6 Điều 135 và điểm a, Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, diện tích đất trên không đủ điều kiện cấp GCNQD đất (*không phù hợp quy hoạch sử dụng đất*). Phần diện tích này ông Nguyễn Duy Phương và bà Phạm Thị Tài đang sử dụng trồng cây hàng năm khác không phải đất trồng lúa.

*** Trường hợp ông Nguyễn Thanh Hải.**

Ông Nguyễn Thanh Hải quản lý, sử dụng thửa 198, tờ bản đồ số 4, được cấp GCN QSD đất số DA 910151, cấp ngày 31/12/2020, diện tích 301,3 m² (*đất ở 60,0 m²; đất trồng cây hằng năm 241,3 m²*). Thửa đất có nguồn gốc được ông Nguyễn Duy Phương và bà Phạm Thị Tài tặng cho, được VPĐK đất đai chính lý ngày 15/01/2021.

Qua kiểm tra thực tế, phần diện nằm ngoài ranh giới được GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Thanh Hải theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mộ Đức (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 256/QĐ-UBND, ngày 24/5/2025, quy hoạch là đất giao thông (DGT). Căn cứ Khoản 6 Điều 135 và điểm a, Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, diện tích đất trên không đủ điều kiện cấp GCNQD đất (*không phù hợp quy hoạch sử dụng đất*). Phần diện tích này ông Nguyễn Thanh Hải đang sử dụng trồng cây hàng năm khác không phải đất trồng lúa.

*** Trường hợp ông Trần Thanh và Trần Tư.**

Ông Trần Thanh và Trần Tư quản lý, sử dụng thửa đất số 1590, tờ bản đồ số 6 xã Mộ Đức, được cấp GCNQSDĐ số CU 603505, ngày 19/02/2020; diện tích 422,0 m² (*trong đó đất ở: 100 m²; đất trồng cây hàng năm khác: 322,0 m²*). Thửa đất có nguồn gốc được ông Trần Thanh và bà Đỗ Thị Ngọc Lan tặng cho ông Trần Thanh và Trần Tư ngày 27/12/2019.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng, diện tích thửa đất là 424,3 m² (*tăng 2,3 m² so với GCNQSD đất được cấp*). Qua kiểm tra, phần diện tích tăng so với GCNQSD đất cấp cho ông Trần Thanh và Trần Tư có thay đổi về ranh mốc giới, theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mộ Đức (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 256/QĐ-UBND, ngày 24/5/2025, diện tích tăng của ông Trần Thanh và Trần Tư nằm trong quy hoạch GPMB được quy hoạch là đất giao thông (DGT). Căn cứ Khoản 6 Điều 135 và điểm a, Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, diện tích đất trên không đủ điều kiện cấp GCNQD đất (*không phù hợp quy hoạch sử dụng đất*). Ngoài ra, diện tích tăng được xác định phát sinh sau khi được cấp GCNQSD đất (*năm 2020, sau ngày 01/7/2014*) nên không đủ điều kiện công nhận thuộc quản lý, sử dụng của ông Trần Thanh và Trần Tư.

*** Trường hợp ông Trần Thanh.**

Ông Trần Thanh quản lý, sử dụng thửa đất số 1591, tờ bản đồ số 6 xã Mộ Đức được cấp GCNQSDĐ số CU 603067 ngày 14/02/2020; diện tích 522,0 m² (*trong đó đất ở: 100,0 m²; đất trồng cây hàng năm khác: 422,0 m²*). Thửa đất có nguồn gốc được ông Trần Thanh và bà Đỗ Thị Ngọc Lan tặng cho ông Trần Thanh ngày 27/12/2019.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng, diện tích thửa đất là 511,3 m² (*giảm 10,7m² so với GCNQSD đất được cấp*). UBND xã Mộ Đức xác định trường hợp thửa đất này áp dụng bồi thường theo đúng vị trí, tọa độ khi đo đạc thực tế thuộc trường hợp quy định tại khoản 3, Điều 6, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, ngày 15/7/2024.

*** Trường hợp ông Phạm Năm, bà Trần Thị Thảo.**

Ông Phạm Năm, bà Trần Thị Thảo quản lý, sử dụng thửa đất số 846, tờ bản đồ số 6 xã Mộ Đức được cấp GCNQSDĐ số R764648; sổ vào sổ H.04304, ngày 04/8/2006; diện tích 597,0 m² (*trong đó đất ở: 200 m²; đất trồng cây hàng năm khác: 397,0 m²*). Thửa đất có nguồn gốc vợ chồng ông Phạm Năm mua của

bà Trần Thị Sầu năm 1985; trước đây thuộc thửa đất số 1022, tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299/TTg), diện tích 600 m².

Theo kết quả đo đạc hiện trạng năm 2025, diện tích thửa đất là 632,2 m² (tăng 35,2 m² so với GCNQSD đất được cấp), trong đó diện tích tăng thuộc phạm vi GPMB dự án là 32,6 m². Qua kiểm tra, phần diện tích tăng so với GCNQSD đất cấp cho Phạm Năm, bà Trần Thị Thảo có thay đổi về ranh mốc giới. Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mộ Đức (cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 256/QĐ-UBND, ngày 24/5/2025, diện tích tăng của ông Phạm Năm, bà Trần Thị Thảo nằm trong quy hoạch GPMB dự án được quy hoạch là đất giao thông (DGT). Căn cứ Khoản 6 Điều 135 và điểm a, Khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024, diện tích đất trên không đủ điều kiện cấp GCNQD đất (không phù hợp quy hoạch sử dụng đất). Phần diện tích đất tăng ông Phạm Năm, bà Trần Thị Thảo xây dựng công trình, không sử dụng vào mục đích nông nghiệp.

Đối với tài sản gắn liền với đất là nhà khách phục vụ kinh doanh quán cà phê chủ sử dụng đất kê khai xây dựng năm 2001 là chưa đủ cơ sở xem xét giải quyết. Qua đối chiếu ảnh vệ tinh theo thời gian thực thể hiện trên hệ thống phần mềm **Google Earth**, thời điểm tháng 07/2015 thì các công trình phía Bắc thửa đất vẫn chưa hình thành trên thực địa; đến năm 2019 mới có công trình trên đất (Có bản chụp kèm theo). Nội dung này kiến nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Chi nhánh Khu vực Mộ Đức điều tra, khảo sát bổ sung để làm cơ sở triển khai thực hiện.

Kính đề nghị UBND xã ban hành văn bản phúc đáp theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- UBND xã;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Trần Quang Nhất