

Số: /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung
(địa chỉ: Xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi), ủy quyền khiếu nại cho
ông Bùi Đình Thành (địa chỉ: xã Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi)
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về thụ lý và giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;

Xét Đơn khiếu nại ngày 20 tháng 7 năm 2025 của ông Bùi Đình Thành (địa chỉ: Xã Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi, được ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung ở địa chỉ: Xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi ủy quyền khiếu nại);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 56/BC-TTR ngày 17 tháng 10 năm 2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại (lần hai) của ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung, địa chỉ: Xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (*ủy quyền khiếu nại cho ông Bùi Đình Thành, địa chỉ: xã Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi*), với các nội dung như sau:

I. Nội dung khiếu nại

Ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung khiếu nại việc UBND thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung tại thửa đất số 361, tờ bản đồ số 4, đo vẽ năm 2016, xã Tịnh Kỳ (*trước đây*) yêu cầu hủy bỏ đối với phần nội dung liên quan đến việc chuyển trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung thể hiện tại Công văn số 771/TNMT ngày 31/12/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*).

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu

Ngày 28/6/2025, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) ban

hành Quyết định số 4376/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của ông Bùi Đình Thành (*người được ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung uỷ quyền*), với nội dung: Không công nhận nội dung ông Bùi Đình Thành khiếu nại UBND thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung đối với thửa đất số 361, tờ bản đồ số 4, đo vẽ năm 2016, xã Tịnh Kỳ¹. Không đồng ý, ông Bùi Đình Thành khiếu nại lần hai đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Theo hồ sơ, bản đồ giải thửa thực hiện Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, thì diện tích đất hiện nay ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 75, diện tích 928m², loại đất RT/g (*loại đất được ghi trong Sổ mục kê là LNK*), tờ bản đồ số 02, xã Tịnh Kỳ do Hợp tác xã nông nghiệp Tịnh Kỳ đứng tên chủ sử dụng, thể hiện tại trang số 45, quyền số 01, Sổ Đăng ký ruộng đất và một phần thửa đất số 73, diện tích 1.140m², loại đất ĐM, tờ bản đồ số 02, xã Tịnh Kỳ ghi tên Phạm Quế thể hiện tại trang số 19, quyền số 01, Sổ Mục kê ruộng đất; Sổ đăng ký Ruộng đất không ai đăng ký.

Theo bản đồ địa chính xã Tịnh Kỳ đo vẽ năm 1995 thuộc một phần thửa đất số 445, diện tích 126m², loại đất T, tờ bản đồ số 02, Sổ mục kê đất năm 2002 ghi tên chủ sử dụng là Nguyễn Thế Dũng (*thửa đất số 445 được UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/2003 cho hộ ông Nguyễn Thế Dũng, tuy nhiên thực tế ông Nguyễn Thế Dũng không quản lý sử dụng đất tại vị trí này; ngày 08/9/2021, ông Nguyễn Thế Dũng được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 là thửa ông Nguyễn Thế Dũng thực tế quản lý sử dụng; thửa đất số 359, đo vẽ năm 2016 đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 1995 thì thuộc thửa đất số 483, tờ bản đồ số 02*) và một phần thửa đất số 392, diện tích 18.438m², loại đất N⁺, tờ bản đồ số 02, xã Tịnh Kỳ.

⁽¹⁾ với các lý do sau:

+ Việc tại đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 19/02/2024; ông Phạm Văn Biên kê khai đăng ký thửa đất số 361, diện tích 1.365,1m², tờ bản đồ số 4, đo vẽ năm 2016 (*diện tích xây dựng 189,3m²*), có nguồn gốc: “*đất khai hoang*” là không đúng. Ông Phạm Văn Biên không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai (*nay là Điều 137 Luật Đất đai năm 2024*).

+ Việc ông Phạm Văn Biên xây dựng nhà ở vào năm 1998 (*theo kê khai của ông Phạm Văn Biên tại đơn đăng ký đề ngày 19/02/2024 và theo xác nhận của UBND xã Tịnh Kỳ ngày 24/6/2024*) và phá dỡ nhà cũ xây dựng lại nhà mới vào năm 2020 trên thửa đất số 361 (*theo xác nhận của UBND xã Tịnh Kỳ*) là hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, tự ý chuyển mục đích (*sang đất ở*) trái phép sau ngày 01/7/2014 (*không phù hợp quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu vực Tịnh kỳ và Tịnh Hòa được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 08/10/2018*) nên trường hợp sử dụng đất của ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung không đủ điều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai.

Theo xác nhận của UBND xã Tịnh Kỳ ngày 24/6/2024 tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do ông Phạm Văn Biên kê khai, thì “*năm 1998 ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung xây dựng nhà ở, đến năm 2020 ông Biên, bà Dung phá dỡ nhà cũ và xây dựng lại nhà mới*”.

Ngày 19/02/2024, ông Phạm Văn Biên nộp Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 361, diện tích 1.365,1m², loại đất ONT + BNK, tờ bản đồ số 4, đo vẽ năm 2016; được UBND xã Tịnh Kỳ xác nhận ngày 24/6/2024⁽²⁾, trong thời gian UBND xã Tịnh Kỳ niêm yết công khai không có đơn yêu cầu, khiếu nại liên quan đến diện tích đất ông Phạm Văn Biên đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30/7/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) có ý kiến thẩm định tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 19/02/2024 của ông Phạm Văn Biên, với nội dung: “*Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung, thửa đất số 361, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.365,1m² (ONT: 300m², BHK: 1.065,1m²) tại điểm a khoản 2 Điều 20, điểm b khoản 3, điểm a khoản 5 Điều 22 NĐ 43/2014/NĐ-CP; khoản 18 Điều 2 NĐ 01/2017/NĐ-CP, điểm c khoản 1 Điều 4 Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND*” và lập Phiếu trình số 6545/PTr-CNTTPQN ngày 30/7/2024 và chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) thẩm định, trình UBND thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 31/12/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) có Công văn số 771/TNMT về việc thẩm định 17 hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất (*cấp mới lần đầu*) trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi, trong đó có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Biên, với nội dung: “*... Trường hợp của ông Biên không đủ điều kiện xem xét cấp GCNQSD đất*

⁽²⁾ với các nội dung:

“1. Nội dung kê khai so với hiện trạng: Theo hiện trạng.

2. Nguồn gốc sử dụng đất: Theo hồ sơ 299/TTg thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 02, diện tích 928m², loại đất RT/g và một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.140m², loại đất ĐM, sổ đăng ký ruộng đất 5b không ai đăng ký. Theo bản đồ đo vẽ năm 1995, thuộc một phần thửa đất số 445, tờ bản đồ số 02, diện tích 126m², loại đất T, sổ đăng ký đất năm 2002 ghi tên chủ sử dụng là Nguyễn Thế Dũng và một phần thửa đất số 392, tờ bản đồ số 02, diện tích 18.438m², loại đất N+. Năm 1998 ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung xây dựng nhà ở, đến năm 2020 ông Biên bà Dung phá dỡ nhà cũ và xây dựng lại nhà mới.

3. Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Năm 1998.

4. Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất: Năm 1998.

5. Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: Không.

6. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Phù hợp.

7. Nội dung khác: Thửa đất không thuộc đất công ích, đất nông nghiệp khác do UBND xã quản lý.”

được quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”, nên chuyển trả hồ sơ để Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố, thông báo trả hồ sơ cho công dân.

IV. Kết quả đối thoại

Ngày 09/10/2025, Chánh Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi (được Chủ tịch UBND tỉnh phân công⁽³⁾) đã chủ trì đối thoại với UBND xã Tịnh Khê, ông Bùi Đình Thành (người được ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung ủy quyền khiếu nại) và các cơ quan, tổ chức có liên quan, kết quả như sau:

1. Ông Bùi Đình Thành và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực III giữ nguyên quan điểm về việc UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây) từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung tại Công văn số 771/TNMT ngày 31/12/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (trước đây) là trái pháp luật.

- UBND xã Tịnh Khê khẳng định việc UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây) từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung tại Công văn số 771/TNMT ngày 31/12/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (trước đây) là đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật.

V. Kết luận

Qua diễn biến vụ việc, kết quả xác minh, kết quả đối thoại và đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan, theo đó:

1. Việc UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây) từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung tại thửa đất số 361, diện tích 1.365,1m², tờ bản đồ số 4, đo vẽ năm 2016, xã Tịnh Kỳ (theo Công văn số 771/TNMT ngày 31/12/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố (trước đây) trong đó có nội dung liên quan đến việc chuyển trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung) là không đúng quy định của pháp luật, vì:

- Ngày 19/02/2024, ông Phạm Văn Biên nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành; căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 256⁽⁴⁾ Luật Đất đai năm 2024

⁽³⁾ Tại Quyết định số 632/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc xác minh nội dung khiếu nại (lần hai) của ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung, địa chỉ: xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (ủy quyền khiếu nại cho ông Bùi Đình Thành, địa chỉ: xã Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi).

⁽⁴⁾ Điều 256. Giải quyết về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận khi Luật này có hiệu lực thi hành
2. Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì tiếp tục giải quyết thủ tục theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Luật này thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo

thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp tục giải quyết thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; mặt khác, trường hợp sử dụng đất của ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung không thuộc quy định tại khoản 1, 2⁽⁵⁾ Điều 139 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, khi thẩm định hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) ban hành Công văn số 771/TNMT ngày 31/12/2024 căn cứ khoản 5⁽⁶⁾ Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 để chuyển trả hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung là chưa đúng.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) cho rằng trong quá trình sử dụng đất ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung phá dỡ hoàn toàn nhà cũ, xây dựng lại nhà mới vào năm 2020 trên đất nông nghiệp là hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, tự ý chuyển mục đích (*sang đất ở*) trái phép sau ngày 01/7/2014 và không phù hợp với quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu vực Tịnh Kỳ và Tịnh Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 08/10/2018; do đó, xác định hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung không đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai. Tuy nhiên, theo UBND xã Tịnh Kỳ đã xác nhận thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký của ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung là năm 1998 và thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất cũng là năm 1998, đến năm 2020 phá dỡ nhà cũ, xây lại nhà mới⁽⁷⁾, tiếp tục sử dụng đến nay. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 21⁽⁸⁾ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết

quy định của Luật này.

⁽⁵⁾ **Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014**

1. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn đất, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm...

2. Trường hợp sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất có nguồn gốc nông, lâm trường đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng qua các thời kỳ thì xử lý như sau...

⁽⁶⁾ **Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014**

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xử lý theo quy định của pháp luật.

⁽⁷⁾ Nội dung xác nhận trên đã được UBND xã Tịnh Kỳ niêm yết công khai từ ngày 07/6/2024 đến ngày 21/6/2024; qua niêm yết không nhận được đơn thư khiếu nại của ông Phạm Văn Biên hay có tranh chấp với ai.

⁽⁸⁾ **Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định**

1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp 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.

thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai cho thấy ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung sử dụng đất ổn định liên tục vào một mục đích chính nhất định. Mặt khác, theo xác nhận của UBND xã Tịnh Kỳ thì thửa đất 361 không thuộc đất công ích, đất nông nghiệp khác do UBND xã quản lý theo Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 19/4/2018⁽⁹⁾ của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi, nên không có cơ sở để xác định ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 361 là có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, tự ý chuyển mục đích (*sang đất ở*) trái phép sau ngày 01/7/2014.

Mặt khác, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) đối chiếu quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu vực Tịnh Kỳ và Tịnh Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 để cho rằng thửa đất số 361 mà ông Phạm Văn Biên đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp quy hoạch là không đúng quy định. Vì căn cứ khoản 3 Điều 22⁽¹⁰⁾ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai thì phải đối chiếu, căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất không căn cứ vào quy hoạch phân khu để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, qua đối chiếu bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì thửa đất nêu trên của ông Phạm Văn Biên thuộc quy hoạch đất ở⁽¹¹⁾.

Do đó, khiếu nại của ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung (*ủy quyền khiếu nại cho ông Bùi Đình Thành*) là khiếu nại đúng.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Yêu cầu Chủ tịch UBND xã Tịnh Khê ban hành văn bản huỷ bỏ đối với phần nội dung liên quan đến việc chuyển trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung thể hiện tại

⁽⁹⁾ Về việc tăng cường công tác quản lý đất công ích và các loại đất nông nghiệp khác do UBND cấp xã quản lý, sử dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

⁽¹⁰⁾ **Điều 22. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014**

3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

⁽¹¹⁾ Theo kết quả thẩm định của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố.

Công văn số 771/TNMT ngày 31/12/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi (*trước đây*).

Điều 2. Chủ tịch UBND xã Tịnh Khê có trách nhiệm hướng dẫn Công dân phát sinh hồ sơ; tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Trong thời hạn luật định, kể từ ngày nhận được hoặc biết được Quyết định này, nếu ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi thì ông Phạm Văn Biên và bà Võ Thị Dung có quyền khởi kiện Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi tại Tòa án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND xã Tịnh Khê, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan; ông Phạm Văn Biên, bà Võ Thị Dung và ông Bùi Đình Thành chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Ban tiếp công dân Trung ương;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- VPUB: PCVP(TCD);
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NC(NTTTr1348).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đỗ Tâm Hiền