

Số: /TB-UBND

Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2025

THÔNG BÁO

**Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền
tại cuộc họp chỉ đạo xử lý vướng mắc trong hoạt động
giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai**

Ngày 24/4/2025 tại trụ sở UBND tỉnh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền chủ trì cuộc họp nghe và cho ý kiến chỉ đạo xử lý một số nội dung: **(1)** Vướng mắc trong hoạt động giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu xác định diện tích đất ở chưa phù hợp với quy định được nêu tại Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh; **(2)** Tồn tại, hạn chế trong giải quyết hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện. Tham dự cuộc họp có đại diện lãnh đạo và phòng, đơn vị chuyên môn của các sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Xây dựng, Thanh tra tỉnh, Văn phòng UBND tỉnh, Chi cục Thuế khu vực XII; lãnh đạo UBND các huyện, thị xã, thành phố và Phòng Nông nghiệp và Môi trường thuộc UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Sau khi nghe ý kiến của các cơ quan, đơn vị, đặc biệt là ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, Thanh tra tỉnh và một số địa phương, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền kết luận và chỉ đạo như sau:

1. Đối với vướng mắc trong hoạt động giải quyết thủ tục hành chính (TTHC) lĩnh vực đất đai liên quan đến các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu xác định diện tích đất ở chưa phù hợp với quy định được nêu tại Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh

a) Trong quá trình triển khai thực hiện Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh (Kết luận số 87), đến nay các địa phương đã triển khai thực hiện phần lớn các nội dung Kết luận số 87, đặc biệt là UBND thành phố Quảng Ngãi. Tuy nhiên, qua báo cáo của UBND thành phố Quảng Ngãi, Sở Nông Nghiệp và Môi trường, một số cơ quan, đơn vị, địa phương thì trong quá trình triển khai thực hiện Kết luận số 87 đã phát sinh vướng mắc về một số nội dung, nên UBND tỉnh chủ động chỉ đạo xử lý vướng mắc này của địa phương là cần thiết, nhằm giải quyết bức xúc của

người dân, tạo điều kiện để các cơ quan, đơn vị, địa phương trực tiếp thực hiện những vấn đề liên quan đến đất đai tại Kết luận số 87 có cơ sở thực hiện.

b) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp cùng với Thanh tra tỉnh, Sở Tư pháp, Văn phòng UBND tỉnh (Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh), Chi cục Thuế khu vực XII, UBND các địa phương có liên quan, cơ quan liên quan; mời Công an tỉnh, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Tòa án nhân dân tỉnh tham gia nghiên cứu, đề xuất UBND tỉnh xử lý những vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Kết luận số 87 phù hợp với tình hình thực tế hiện nay và đảm bảo theo quy định pháp luật đất đai năm 2024 và các quy định, văn bản liên quan; nhất là đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp của người dân có liên quan (*trên cơ sở phương án, nội dung đề xuất được thống nhất tại cuộc họp*). Hoàn thành nhiệm vụ **trước ngày 15/5/2025**.

Trong quá trình tham mưu, đề xuất, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ động làm việc, tham vấn ý kiến của bộ, ngành liên quan đối với những nội dung vượt thẩm quyền của UBND tỉnh để làm cơ sở đề xuất, báo cáo UBND tỉnh (*nếu cần thiết*).

- Phối hợp với Văn phòng UBND tỉnh tham mưu UBND tỉnh tổ chức họp, cho ý kiến, báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh xem xét, trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho ý kiến để làm cơ sở cho UBND tỉnh chỉ đạo giải quyết vướng mắc.

2. Đối với tồn tại, hạn chế trong giải quyết hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện

a) Lĩnh vực đất đai có tính chất đặc thù, rộng, phức tạp nên xảy ra nhiều vướng mắc, chưa đồng bộ trong quá trình áp dụng pháp luật để giải quyết TTHC. Vì vậy, lãnh đạo UBND tỉnh yêu cầu các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan phải kịp thời, chủ động phối hợp xử lý vướng mắc, mâu thuẫn, tạo sự đồng bộ, thông suốt để không làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng và hợp pháp của người dân trong việc thực hiện TTHC. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Sở Nông nghiệp và Môi trường phải chủ động theo dõi, kiểm tra để kịp thời hướng dẫn các cơ quan, địa phương thực hiện và báo cáo, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo.

b) Về hạn mức cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ở, giao UBND các huyện, thị xã, thành phố chủ động, chịu trách nhiệm cân đối, linh hoạt quyết định. Lưu ý phải phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương, đảm bảo sự công bằng, đảm bảo nhu cầu chuyển mục đích của người dân có nhu cầu xây dựng nhà ở thật sự, nhất là các gia đình chính sách, người có công với cách mạng và các đối tượng có thu nhập thấp. Trong đó đề nghị:

- Cho phép người dân chuyển mục đích sang đất ở đối với toàn bộ diện tích của thửa đất nếu phần diện tích còn lại sau khi chuyển không đủ điều kiện về diện tích để tách thửa (*trừ trường hợp thửa đất có đất ở và đất khác*).

- Trường hợp thửa đất có một phần diện tích thuộc hành lang quy hoạch giao thông, công trình công cộng tiếp giáp với đường đi thì không tách thửa phần diện tích này sau khi được chuyển mục đích sử dụng; trường hợp thửa đất có một phần diện tích đất không phù hợp với quy hoạch vào mục đích đất ở mà không đủ diện tích tối thiểu để tách riêng phần này ra thì không tách thửa sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

c) Đối với vấn đề tách thửa trước hay cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước (*trừ trường hợp thửa đất có đất ở và đất khác*): Trong trường hợp này, cần xác định mục đích tách thửa là để phục vụ cho nhu cầu của người dân được chuyển đổi qua đất ở. Vì vậy, để đảm bảo việc giải quyết thủ tục này được thuận lợi, thông suốt thì cần thực hiện kết hợp (đồng thời) việc cho phép chuyển mục đích với tách thửa. Trong quá trình giải quyết, việc đầu tiên cần xác định rõ thửa đất cần chuyển sang đất ở phải đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sang đất ở. Sau khi hoàn thành cho phép chuyển mục đích sang đất ở xong, yêu cầu người dân phải thực hiện tách thửa theo quy định.

d) UBND các huyện, thị xã, thành phố phải tiến hành kiểm tra thực địa theo quy định của pháp luật và xác định rõ vị trí gắn với tọa độ. Trong quá trình kiểm tra thực địa phải xác định nghĩa vụ tài chính người sử dụng đất phải nộp đối với diện tích đề nghị chuyển mục đích theo hướng không để thất thoát nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

đ) Thực hiện đồng thời việc chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính với miễn giảm tiền sử dụng đất (nếu có) đến cơ quan thuế để đảm bảo việc ban hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính được nhanh chóng, thuận lợi.

e) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai phải tích cực phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường/Phòng Nông nghiệp và Môi trường trong việc cung cấp thông tin theo quy định của quy trình nội bộ về giải quyết TTHC để đảm bảo hoạt động giải quyết TTHC diễn ra thông suốt, nhanh chóng, thuận lợi. Khuyến khích việc phối hợp cung cấp thông tin thông qua môi trường mạng đối với những đơn vị, địa phương đủ điều kiện.

g) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh không để xảy ra tình trạng chậm trễ trong phối hợp thực hiện đo đạc dẫn đến ùn ứ hồ sơ của địa phương vì thiếu thiết bị, nhân sự. Khuyến khích thuê đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ đo đạc trên địa bàn cấp huyện theo quy định.

- Trực tiếp theo dõi, kịp thời hướng dẫn địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết hồ sơ TTHC nói chung và hồ sơ thủ tục xin phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nói riêng.

- Khẩn trương chủ trì, phối hợp với Văn phòng UBND tỉnh (*qua Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh*) tham mưu trình Chủ tịch UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung để hiệu chỉnh lại quy trình nội bộ thực hiện kết hợp (đồng thời) việc cho phép chuyển mục đích với tách thửa theo ý kiến góp ý của thành viên cuộc họp, **hoàn thành chậm nhất ngày 26/4/2025**.

Nay thông báo ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh để các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan biết, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- CT, PCT UBND tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Khoa học và Công nghệ;
- Thanh tra tỉnh;
- Chi cục Thuế khu vực XII;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Đài PTTH tỉnh, Báo Quảng Ngãi;
- VPUB: CVP, PCVP, KTN, NC, TTHC;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, TTHC (*pvt*).

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Nguyễn Phước Bình