ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐĂK RVE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3157/UBND-TH	*Đăk Rve, ngày 12 tháng 11 năm 2026*
V/v trả lời nội dung kiến nghị, phản ánh của ông Phạm Quang Huy theo Phiếu chuyển đơn của Cục Quản lý đất đai	

Kính gửi: Cục Quản lý đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Thực hiện Phiếu chuyển đơn kiến nghị, phản ánh số 2973/QLĐĐ-KSQLSDĐĐ ngày 25/6/2026 (*sau đây gọi là Phiếu chuyển đơn lần 1*) và số 5092/QLĐĐ-KSQLSDĐĐ ngày 05/10/2026 (*sau đây gọi là Phiếu chuyển đơn lần 2*) của Cục Quản lý đất đai về việc chuyển đơn của ông Phạm Quang Huy, địa chỉ: Căn hộ A1.05 Chung cư Lan Phương, số 104 Hồ Văn Tư, phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh,

Ủy ban nhân dân xã Đăk Rve báo cáo như sau:

I. VIỆC TIẾP NHẬN, XỬ LÝ KIẾN NGHỊ

1. Về Phiếu chuyển đơn của Cục Quản lý đất đai. Qua kiểm tra hệ thống quản lý văn bản (iOffice), thư điện tử công vụ và sổ giao nhận bưu chính, UBND xã chưa ghi nhận việc tiếp nhận Phiếu số 2973; Phiếu số 5092 được nhận bản giấy ngày 02/11/2026 (EMS EG144797087VN, gửi ngày 29/10/2026). Theo nguyên tắc quản lý văn bản đến tại Nghị định số 30/2020/NĐ-CP, thời điểm thực tế tiếp nhận là căn cứ để tổ chức xử lý. Ngay ngày 02/11/2026, Phòng Kinh tế đã ban hành Giấy mời số 37/GM-KT để rà soát hồ sơ, tham mưu báo cáo. Việc chưa tiếp nhận Phiếu lần đầu không đồng nghĩa UBND xã chưa tiếp nhận kiến nghị của công dân.

2. Về đơn của công dân. Từ ngày 01/7/2025, UBND xã đã tiếp nhận 05 đơn liên quan vụ việc, gồm đơn của bà Phạm Thị Lựu ngày 10/7/2025 và các đơn của ông Phạm Quang Huy ngày 14/8/2025, 28/8/2025, 06/10/2025, 04/11/2025. Các đơn đã được giao xác minh, làm việc với các bên và trả lời lần lượt tại các Công văn số 102/UBND-KT ngày 29/7/2025, 206/UBND-KT ngày 20/8/2025, 409/UBND-KT ngày 29/9/2025, 696/UBND-KT ngày 10/11/2025 và 2511/UBND-KT ngày 12/9/2026. UBND xã còn đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực XV cung cấp hồ sơ tại Công văn số 544/UBND-KT ngày 21/10/2025; tổ chức xác minh ngày 31/3, 04/4 và 10/4/2026. Như vậy, có căn cứ thể hiện việc tiếp nhận và xử lý, song kết quả hiện chưa đủ để giải quyết dứt điểm toàn bộ yêu cầu; UBND xã tiếp tục theo dõi, không coi việc ban hành văn bản trả lời là đã kết thúc trách nhiệm quản lý.

II. ĐỐI CHIẾU PHÁP LUẬT VỚI TỪNG NỘI DUNG PHẢN ÁNH

1. Về công trình của ông Võ Tuấn Tiến và phản ánh lấn, chiếm đất

Cần phân biệt hai vấn đề: tính hợp pháp của hoạt động xây dựng và quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích có tranh chấp. Việc xác định hành vi vi phạm trật tự xây dựng, sử dụng đất phải căn cứ hồ sơ, hiện trạng, thời điểm vi phạm và quy định áp dụng; còn việc kết luận lấn, chiếm phần đất của người khác phải có căn cứ xác định ranh giới, chủ thể có quyền sử dụng đất. Không thể lấy việc đang tranh chấp làm lý do bỏ qua kiểm tra công trình, nhưng cũng không thể chỉ từ phản ánh của một bên mà kết luận bên kia lấn, chiếm.

Thực tế, công trình khởi công năm 2024, đã hình thành trước ngày 01/7/2025. UBND thị trấn Đăk Rve (cũ) tổ chức làm việc liên ngành ngày 25/12/2024, 03/01/2025 và ban hành Thông báo số 30/TB-UBND ngày 19/5/2025 yêu cầu dừng thi công, nhưng công trình vẫn hoàn thiện. Biên bản ngày 03/01/2025 còn ghi nhận bà Phạm Thị Lựu từng hỗ trợ ông Tiến làm thủ tục ủy quyền liên hệ xin giấy phép xây dựng nhưng không được cấp phép. Tình tiết này phải được đánh giá cùng chứng cứ khác: không mặc nhiên chứng minh ông Tiến có quyền sử dụng đất, cũng không thể bỏ qua khi xem xét diễn biến sự việc.

Từ ngày 01/7/2025, UBND xã tiếp tục quản lý địa bàn, đã làm việc và trả lời tại Công văn số 409/UBND-KT. UBND xã sẽ kiểm tra hồ sơ pháp lý công trình, hiện trạng sử dụng đất, xác định hành vi và thời điểm phát sinh để xử lý hoặc chuyển cơ quan có thẩm quyền theo quy định; đồng thời hướng dẫn các bên thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai theo Điều 235 Luật Đất đai năm 2024. Ngày 22/10/2026, UBND xã cũng lập biên bản ghi nhận việc bà Lựu xây dựng tường rào trên khu đất đang tranh chấp; việc kiểm tra phải khách quan, áp dụng thống nhất đối với mọi bên.

2. Về hồ sơ địa chính, nguồn gốc và ranh giới đất

Theo Điều 130 Luật Đất đai năm 2024 và quy định về hồ sơ địa chính tại Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT, việc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính gắn với trách nhiệm của tổ chức đăng ký đất đai. Hai Giấy chứng nhận liên quan được UBND huyện Kon Rẫy (cũ) cấp năm 2002 và 2003. Theo thông tin bàn giao ngày 01/3/2017, hồ sơ thuộc chuỗi lưu trữ của cơ quan chuyên môn, đăng ký đất đai; UBND xã hiện không lưu giữ hồ sơ cấp giấy gốc. Tại Công văn số 295/CV-CNKVXV ngày 03/11/2025, Chi nhánh khu vực XV cho biết chưa tìm thấy hồ sơ cấp giấy trong tài liệu lưu trữ, bàn giao và sẽ tiếp tục rà soát.

Kết quả xác minh ngày 31/3, 04/4, 10/4/2026 ghi nhận thông tin đất có nguồn gốc được cấp năm 1989, chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Quang Phục, bà Phạm Thị Lựu tháng 9/1992; hộ bà Lựu được cấp Giấy chứng nhận số W 013596 năm 2002. Đây là các thông tin, tài liệu cần đối chiếu, chưa thay thế được bản đồ, hồ sơ cấp giấy và tài liệu đo đạc để xác định ranh giới pháp lý. Việc chưa tìm thấy hồ sơ không tự chứng minh Giấy chứng nhận vô hiệu hoặc có chồng lấn; đồng thời cũng không phải lý do dừng việc truy tìm, phục dựng và đối chiếu hồ sơ theo thẩm quyền.

3. Về phản ánh Giấy chứng nhận cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết có chồng lấn

Biên bản xác minh ngày 10/4/2026 có chữ ký bà Lựu và ông Huy ghi nhận gia đình trình bày đã chuyển nhượng một phần đất cho bà Đinh Thị Thương năm 1999, một phần cho bà Trần Thị Mươi khoảng năm 2000. Có giấy chuyển nhượng cho bà Thương đề ngày 10/8/1999, được xác nhận ngày 18/9/1999; tài liệu xác minh thể hiện chuỗi chuyển nhượng tiếp theo liên quan ông Võ Tuấn Tiến và bà Nguyễn Thị Tuyết. Vì đã có thông tin về các giao dịch này, muốn xác định chồng lấn phải làm rõ chính xác phần đất đã chuyển nhượng, phần còn lại, vị trí và diện tích ghi trên từng Giấy chứng nhận; không thể chỉ so sánh lời trình bày về diện tích ban đầu với hiện trạng sử dụng.

Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp và điều kiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; do vậy, khi chưa đủ hồ sơ, chứng cứ, chưa có cơ sở kết luận giấy cấp năm 2003 đúng hoặc sai hay đề xuất thu hồi. Nếu phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc trường hợp khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024, các bên thực hiện quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

4. Về hiệu lực giao dịch cũ và quyền lợi thành viên hộ gia đình

Kiến nghị cho rằng các giao dịch năm 1999–2000 ảnh hưởng quyền lợi người con chưa thành niên cần được xem xét theo pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao dịch, xác định ai là người có quyền sử dụng đất, thành viên có quyền chung, tư cách đại diện, nội dung và chứng cứ giao dịch. Không thể suy luận chỉ vì người con chưa thành niên mà mọi chuyển nhượng đều vô hiệu; cũng không thể mặc nhiên công nhận giao dịch hợp pháp nếu chưa làm rõ quyền của các thành viên. Đây là vấn đề hiệu lực giao dịch và quyền tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, không thuộc thẩm quyền UBND xã tự tuyên vô hiệu. Theo hồ sơ báo cáo, ông Huy đã khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung tại Tòa án nhân dân khu vực 10 - Quảng Ngãi; một số nội dung được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh xem xét. UBND xã phối hợp cung cấp hồ sơ khi được yêu cầu, tránh kết luận thay cơ quan tố tụng.

5. Về phản ánh buông lỏng quản lý

Việc xem xét trách nhiệm tổ chức, cá nhân phải căn cứ hành vi cụ thể, nghĩa vụ công vụ, thời điểm, thẩm quyền và chứng cứ, không chỉ dựa vào việc tranh chấp kéo dài. Các việc cấp giấy năm 2002–2003 và xây dựng năm 2024 phát sinh trước khi UBND xã hiện nay tiếp nhận địa bàn; tuy nhiên, UBND xã vẫn có trách nhiệm tiếp tục kiểm tra, xử lý phần việc thuộc thẩm quyền. Với 05 đơn đã được xử lý, nhiều lần xác minh và văn bản yêu cầu cung cấp hồ sơ, chưa đủ căn cứ để khẳng định UBND xã hiện nay bỏ mặc kiến nghị; ngược lại, kết quả chưa dứt điểm cũng đòi hỏi UBND xã tiếp tục đôn đốc, minh bạch tiến độ và kiểm tra trách nhiệm nếu phát hiện thiếu sót.

III. HƯỚNG XỬ LÝ VÀ ĐỀ NGHỊ

UBND xã giao Phòng Kinh tế tiếp tục kiểm tra hiện trạng, hồ sơ xây dựng và đất đai; lập danh mục tài liệu còn thiếu, chủ động phối hợp đo đạc, xác minh, mời các bên làm việc, tổ chức hòa giải khi đủ điều kiện và có yêu cầu theo luật; thông báo kết quả, nội dung còn vướng mắc cho công dân. Kính đề nghị Cục Quản

lý đất đai quan tâm hướng dẫn chuyên môn và phối hợp đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh khu vực XV khẩn trương rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận năm 2002–2003, bản đồ và tài liệu biến động liên quan, thông tin rõ kết quả tìm kiếm hoặc tình trạng thất lạc để có phương án xác minh tiếp theo.

UBND xã tôn trọng quyền kiến nghị của công dân, không phủ nhận khả năng có sai sót nếu có chứng cứ, đồng thời không kết luận bất lợi cho bất kỳ bên nào khi chưa đủ căn cứ. Kính báo cáo Cục Quản lý đất đai xem xét, hướng dẫn; kính đề nghị gửi văn bản qua iOffice hoặc thư điện tử công vụ dakrve@quangngai.gov.vn để kịp thời tiếp nhận, xử lý.

(có danh mục hồ sơ, tài liệu có liên quan kèm theo).

Trên đây là báo cáo của UBND xã Đăk Rve về nội dung kiến nghị, phản ánh của ông Phạm Quang Huy theo Phiếu chuyển đơn của Cục Quản lý đất đai. UBND xã Đăk Rve kính báo cáo Cục Quản lý đất đai xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:
- Như trên (b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi (b/c);
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi (p/h);
- TT Đảng uỷ xã (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ khu vực XV (p/h);
- Phòng Kinh tế xã (th/h);
- Văn phòng HĐND&UBND xã (th/h);
- Ông Phạm Quang Huy (biết);
- Lưu: VT, VP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐĂK RVE T. QUẢNG NGÃI

Huỳnh Ngọc Phong