

Số: 120/TB-UBND

Kỳ Thượng, ngày 07 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO

**Về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Cao Văn Đắc,
thôn Tiên Thượng, xã Kỳ Thượng**

Ủy ban nhân dân xã Kỳ Thượng nhận được Văn bản số 2279/SNNMT-VP ngày 06/04/2026 về việc chuyển đơn kiến nghị, phản ánh của Sở Nông nghiệp và Môi trường chuyển đơn ông Cao Văn Đắc đến UBND xã Kỳ Thượng để được xem xét, giải quyết, trả lời. Sau khi nhận được phiếu chuyển đơn, ngày 29/4/2026, Phòng Kinh tế xã tổ chức làm việc với hộ gia đình để cung cấp tài liệu, giấy tờ theo nội dung kiến nghị, phản ánh. Ngày 24/07/2026, UBND xã Kỳ Thượng tổ chức làm việc giải thích các quy định của pháp luật và hướng dẫn cho hộ gia đình về hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nội dung trong đơn kiến nghị, phản ánh của hộ ông Cao Văn Đắc và bà Phạm Thị Thỏa phản ánh các nội dung liên quan đến quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quá trình chuyển nhượng đất; quá trình thu hồi đất thực hiện Dự án đường giao thông trên địa bàn xã.

Liên quan đến nội dung kiến nghị của hộ gia đình như trên, UBND xã Kỳ Thượng đã giao Phòng Kinh tế xã rà soát hồ sơ và trả lời như sau:

1. Về nội dung việc tách thửa, xác định nguồn gốc sai lệch để bồi thường theo diện đất ở đối với thửa đất bị ảnh hưởng bởi Dự án nâng cấp tuyến đường Sơn - Thượng (ĐH.145 cũ):

Hồ sơ đo đạc của hộ gia đình được thực hiện tháng 6 năm 2023, mã loại đất được ghi là BHK, diện tích 3529 m² được đo gộp cả thửa đất đã bán cho ông Nguyễn Thành Hoàng vào ngày 07/5/2014 và đất đã bán cho ông Nguyễn Văn Hậu tháng 02 năm 2014, trong giấy mua bán không có nội dung về diện tích, loại đất, ông Cao Văn Đắc có cam kết đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất và tách thửa chuyển nhượng cho bên mua, tại thời điểm ký giấy mua bán, đã cắm mốc bàn giao đất tại thực địa và bên mua sử dụng từ đó đến nay (Thông tin từ người mua đất) nhưng đến năm 2024 chưa thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng. Khi thu hồi đất thực hiện dự án nâng cấp tuyến đường Sơn - Thượng (ĐH.145 cũ), Hội đồng bồi thường dự án, Công ty Cổ phần Môi trường đô thị Kỳ Anh đo đạc chỉnh lý bản đồ phục vụ thu hồi đất thực hiện dự án đã tách thửa theo ranh giới sử dụng và tiến hành xây dựng hồ sơ đền bù cho các hộ gia đình theo quy định.

Nguồn gốc thửa đất hộ gia đình ông Cao Văn Đắc, theo biên bản kiểm đếm số lượng ngày 04/03/2025 đã được bà Phạm Thị Thoả (vợ ông Cao Văn Đắc) ký xác nhận, mã loại đất RST, diện tích 155,5m² và được hội đồng đăng ký đất đai xã Kỳ Thượng (trước sáp nhập) họp ngày 06/03/2025 xác nhận định mã loại đất là RST (Đất trồng rừng sản xuất) thời điểm ngày 07/03/2025 UBND xã Kỳ Thượng (cũ) đã niêm yết công khai danh sách kết quả họp xét diện tích loại đất, chủ sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng các thửa đất bị ảnh hưởng dự án nâng cấp tuyến đường Sơn Thượng. UBND xã Kỳ Thượng (cũ) có biên bản kết thúc niêm yết ngày 21/03/2025. Trong đó không có văn bản nào thể hiện các hộ gia đình và cộng đồng dân cư có ý kiến hoặc khiếu nại gì liên quan đến nguồn gốc, diện tích thửa đất nói trên.

Hội đồng bồi thường dự án đã có bản áp giá bồi thường số 01/BBAG ngày 22/03/2025 cho ông Cao Văn Đắc, HDBT dự án đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và đã được UBND huyện Kỳ Anh phê duyệt tại Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ TĐC dự án hạ tầng cơ bản cho phát triển toàn diện tỉnh Hà Tĩnh (BHIIG2 Hà Tĩnh), vay vốn ngân hàng phát triển Châu Á (ADB), hạng mục nâng cấp tuyến đường Sơn - Thượng (ĐH.145), huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (Đợt 4).

Việc xét nguồn gốc để đền bù GPMB dự án đã thực hiện tại thời điểm tháng 3 năm 2025, có phương án bồi thường, hỗ trợ nhưng tại thời điểm đó hộ gia đình không có kiến nghị gì hoặc không có văn bản nào thể hiện thời điểm đó đang có kiến nghị cần xem xét giải quyết nên không có căn cứ để xem xét, xác định lại nguồn gốc đất, bổ sung, thay đổi phương án bồi thường.

(Nội dung này đã được UBND xã Kỳ Thượng trả lời tại Thông báo số 22/TB-UBND ngày 04/8/2025 của UBND xã Kỳ Thượng về việc trả lời kiến nghị của bà Phạm Thị Thoả, thôn Tiến Thượng, xã Kỳ Thượng)

2. Về nội dung: làm trì hoãn cấp sổ đỏ.

Theo hồ sơ tài liệu hộ gia đình cung cấp và hồ sơ lưu trữ tháng 5 năm 2024 hộ gia đình ông Cao Văn Đắc có đơn đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và UBND xã Kỳ Thượng có Tờ trình số 41/TTr-UBND ngày 27/5/2024 về việc cấp giấy CNQSD Đất cho ông Cao Văn Đắc gửi UBND huyện và Phòng TNMT huyện Kỳ Anh (cũ) nhưng không được giải quyết. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kỳ Anh (cũ) có Thông báo số 234/TB-VPĐK ngày 06/6/2024 về việc hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết;

Ngày 24/07/2026, UBND xã đã tổ chức cuộc làm việc đề nghị hộ gia đình phối hợp với Phòng Kinh tế xác định vị trí thửa đất ở phù hợp với vị trí thửa đất số 173, tờ 3/299TTg; Phần diện tích đất nông nghiệp còn lại bóc tách để cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật nhưng gia đình không đồng ý, không phối hợp thực hiện.

(Nội dung này đã được UBND xã Kỳ Thượng trả lời tại Thông báo số 22/TB-UBND ngày 04/8/2025 của UBND xã Kỳ Thượng về việc trả lời kiến nghị của bà Phạm Thị Thoả, thôn Tiến Thượng, xã Kỳ Thượng) đề nghị ông (bà) căn cứ nội dung thông báo để thực hiện.

3. Về nội dung đề nghị tách gộp hai thửa đất đã bán cho hộ ông Nguyễn Thành Hoàng và ông Nguyễn Văn Hậu:

Nội dung này đã được các hộ gia đình (bên bán và bên mua) thống nhất đo đạc tách thửa từ năm 2024 để thực hiện GPMB dự án hạ tầng cơ bản cho phát triển toàn diện tỉnh Hà Tĩnh (BHIIG2 Hà Tĩnh), vay vốn ngân hàng phát triển Châu Á (ADB), hạng mục nâng cấp tuyến đường Sơn - Thượng (ĐH.145), huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Hồ sơ đo đạc của hộ gia đình ông Cao Văn Đắc, bà Phạm Thị Thoả được thực hiện tháng 6 năm 2023, mã loại đất được ghi là BHK, diện tích 3529m² được đo gộp cả thửa đất đã bán cho ông Nguyễn Thành Hoàng vào ngày 07/5/2014 và đất đã bán cho ông Nguyễn Văn Hậu tháng 02 năm 2014, trong giấy mua bán không có nội dung về diện tích, loại đất, ông Cao Văn Đắc có cam kết đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD Đất và tách thửa chuyển nhượng cho bên mua, tại thời điểm ký giấy mua bán, đã cắm mốc bàn giao đất tại thực địa và bên mua sử dụng từ đó đến nay (Thông tin từ người mua đất) nhưng đến năm 2024 chưa thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng.

Thời điểm các hộ ông Nguyễn Thành Hoàng và ông Nguyễn Văn Hậu mua bán đất trước 01/7/2014 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Khoản 1 Điều 42 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, quy định “1. Các trường hợp sử dụng đất sau đây do nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật nhưng có chữ ký của các bên liên quan mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 28 của Nghị định này:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai;”

Việc gia đình ông Cao Văn Đắc và bà Phạm Thị Thỏa cung cấp giấy mua bán viết tay ngày 17/3/2026 mua lại đất của ông Nguyễn Thành Hoàng mà đất chưa được cấp GCN QSD Đất, không có chứng thực, công chứng của cơ quan có thẩm quyền là không đúng quy định của pháp luật được quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4, điều 45 của Luật đất đai năm 2024 (*Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất*)

Việc gia đình đề nghị gộp hai thửa đất đã bán cho hộ ông Nguyễn Thành Hoàng và ông Nguyễn Văn Hậu để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với Quy định.

UBND xã Kỳ Thượng thông báo để gia đình ông Cao Văn Đắc được biết, đồng thời đề nghị gia đình phối hợp thực hiện các nội dung trên để được đăng ký đất đai, cấp giấy CNQSD Đất theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy; | Đề báo cáo
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Ông Cao Văn Đắc, thôn Tiến Thượng;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hà Ngọc