

Số: 16 /CV-VP

Minh Long, ngày ... tháng 10 năm 2026

V/v trao đổi, đề nghị rà soát, hoàn thiện dự thảo văn bản trả lời Đơn ngày 09/9/2026 của ông Võ Văn Thông, bà Huỳnh Thị Vang

03

Kính gửi: Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường.

Văn phòng HĐND và UBND xã nhận được Báo cáo số 18/BC-XDNNMT ngày 23/9/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường về kết quả kiểm tra, rà soát nội dung Đơn kiến nghị và đề nghị xem xét ngày 09/9/2026 của ông Võ Văn Thông, bà Huỳnh Thị Vang và dự thảo Thông báo trình Chủ tịch UBND xã.

Thực hiện trách nhiệm rà soát hồ sơ trước khi trình Chủ tịch UBND xã theo Quy chế làm việc của UBND xã Minh Long nhiệm kỳ 2026-2031, Văn phòng đã đối chiếu nội dung Đơn ngày 09/9/2026 với Công văn số 1207/UBND-VP ngày 12/9/2026 của Chủ tịch UBND xã; Công văn số 21/XDNNMT của Phòng; ý kiến của Trung tâm Phát triển quỹ đất - Chi nhánh khu vực Tư Nghĩa; Báo cáo số 18/BC-XDNNMT và dự thảo Thông báo.

Qua rà soát, Văn phòng nhận thấy hồ sơ chuyên môn đã có kết quả kiểm tra, xác minh đối với nhiều nội dung. Tuy nhiên, một số kết quả chưa được chuyển tải đầy đủ vào dự thảo; một số yêu cầu cụ thể tại Mục VI Đơn ngày 09/9/2026 chưa được trả lời trực tiếp hoặc cách trả lời chưa làm rõ đúng vấn đề công dân đề nghị xem xét.

Để việc trao đổi bảo đảm khách quan, tránh diễn giải khác với nội dung đơn, dưới đây Văn phòng trích nguyên văn từng yêu cầu tại Mục VI Đơn ngày 09/9/2026, đồng thời nêu cách hiểu của Văn phòng, đối chiếu với dự thảo của Phòng để đề nghị tiếp tục rà soát, hoàn thiện. Các nội dung chuyên môn về đất đai, thu hồi đất, bồi thường, cấp Giấy chứng nhận và hồ sơ địa chính đề nghị Phòng kiểm tra, xác nhận theo chức năng, nhiệm vụ.

1. Về đề nghị khôi phục, hoàn trả phần diện tích hơn 700 m²

a) Nguyên văn nội dung kiến nghị

“Đề nghị xem xét, khôi phục hoàn trả lại phần diện tích hơn 700 m² đã bị thu hồi nhưng thực tế chưa sử dụng hoặc không còn nhu cầu sử dụng, theo pháp luật và tình hình thực tế cho phép.”

b) Cách hiểu của Văn phòng

Văn phòng hiểu đây không phải là yêu cầu mặc nhiên phải trả lại đất. Công dân đặt ra một yêu cầu có điều kiện: đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra tình trạng quản lý, sử dụng thực tế của phần hơn 700 m²; nếu phần đất chưa sử dụng hoặc không còn nhu cầu sử dụng và pháp luật cho phép thì xem xét khả năng hoàn trả.

Do đó, nội dung cần được trả lời không chỉ là phần hơn 700 m² có nằm trong 3.696,0 m² đã thu hồi hay không, mà còn phải làm rõ tình trạng, phạm vi và nhu cầu sử dụng hiện tại của phần diện tích đã thu hồi; đồng thời rà soát nội dung công dân trình bày liên quan việc sử dụng vị trí này làm lán trại, kho bãi và việc thuê, mượn hoặc hoàn trả đất nếu hồ sơ có tài liệu liên quan.

c) Nội dung dự thảo của Phòng

Dự thảo đang gộp phần diện tích hơn 700 m² với diện tích 599,4 m² và trả lời theo hướng các nội dung này đã được UBND xã làm rõ tại Thông báo số 125/TB-UBND ngày 06/8/2026 và Thông báo số 139/TB-UBND ngày 27/8/2026.

d) Nhận xét của Văn phòng

Cách trả lời trên chưa trực tiếp xử lý điều kiện mà công dân đặt ra trong Đơn ngày 09/9/2026 là “thực tế chưa sử dụng hoặc không còn nhu cầu sử dụng”. Trong khi đó, ý kiến của Trung tâm Phát triển quỹ đất đã có thêm kết quả rà soát về phạm vi dự án, thiết kế, hướng tuyến và tình trạng phần diện tích công dân phản ánh. Như vậy, hồ sơ đã có thêm cơ sở để trả lời nhưng dự thảo chưa chuyển tải đầy đủ kết quả này.

đ) Đề nghị Phòng rà soát, bổ sung

- Xác định rõ phần hơn 700 m² hiện có còn nằm trong phạm vi, mốc giới và nhu cầu sử dụng của dự án theo hồ sơ được phê duyệt hay không;
- Làm rõ việc chưa thi công hoặc chưa sử dụng tại thời điểm công dân phản ánh có làm phát sinh căn cứ hoàn trả đất hay không và căn cứ nào để kết luận;
- Kiểm tra hồ sơ về nội dung thuê, mượn, sử dụng làm lán trại, kho bãi hoặc cam kết hoàn trả; trường hợp không có tài liệu thì nêu đúng kết quả rà soát hồ sơ, không kết luận vượt quá tài liệu đang quản lý;
- Bổ sung kết luận trực tiếp đối với yêu cầu số 1, không chỉ dẫn lại các Thông báo trước.

2. Về đề nghị hoán đổi hoặc bố trí diện tích đất khác

a) Nguyên văn nội dung kiến nghị

“Trường hợp không thể hoàn trả lại đất, đề nghị xem xét phương án hoán đổi hoặc bố trí diện tích đất phù hợp nhằm giảm thiểu thiệt hại và bảo đảm điều kiện tiếp tục sản xuất, ổn định cuộc sống cho gia đình.”

b) Cách hiểu của Văn phòng

Đây là phương án công dân đề nghị xem xét trong trường hợp yêu cầu hoàn trả tại mục 1 không được chấp nhận. Mục tiêu công dân nêu là giảm thiểu thiệt hại và bảo đảm điều kiện tiếp tục sản xuất, ổn định cuộc sống; vì vậy cần được nhận diện và trả lời như một yêu cầu riêng.

c) Nội dung dự thảo của Phòng

Dự thảo hiện chưa có mục trả lời riêng đối với yêu cầu hoán đổi hoặc bố trí đất khác; sau phần viện dẫn các nội dung đã trả lời trước đây, dự thảo chuyển sang yêu cầu tại điểm 3 Mục VI liên quan diện tích 194,4 m².

d) Nhận xét của Văn phòng

Đây là một yêu cầu cụ thể tại Mục VI Đơn ngày 09/9/2026 nhưng chưa được trả lời đầy đủ trong dự thảo. Trong khi đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã có ý kiến về phương án bồi thường năm 2023, việc hộ đã nhận tiền, bàn giao mặt bằng và khả năng xem xét lại phương án; do đó Phòng có cơ sở chuyên môn để tham mưu trả lời trực tiếp.

đ) Đề nghị Phòng rà soát, bổ sung

- Làm rõ tình trạng pháp lý và thực tế của phương án bồi thường năm 2023 đối với diện tích đã thu hồi;
- Xác định yêu cầu hoán đổi/bố trí đất khác có cơ sở để xem xét hay không; nếu không có cơ sở thì nêu rõ căn cứ;
- Tách thành một nội dung trả lời riêng, tránh bỏ sót hoặc gộp chung với yêu cầu hoàn trả hơn 700 m².

3. Về diện tích 599,4 m², 194,4 m² và đề nghị bồi thường bằng đất

a) Nguyên văn nội dung kiến nghị

“Nếu tiếp tục thu hồi 599,4 m² và 194,4 m² thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra rà soát lại toàn bộ quá trình sử dụng, xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng, hiện trạng sử dụng, tài sản và chi phí đầu tư vào đất, đồng thời xem xét phương án được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng, gia đình có nhu cầu được bồi thường bằng đất để tiếp tục sản xuất, đề nghị xem xét.”

b) Cách hiểu của Văn phòng

Yêu cầu này gồm hai nhóm vấn đề: (1) công dân đề nghị rà soát toàn bộ quá trình sử dụng, nguồn gốc, thời điểm sử dụng, hiện trạng, tài sản và chi phí đầu tư vào đất đối với các diện tích được nêu; (2) nếu đủ điều kiện được bồi thường, gia đình thể hiện nguyện vọng được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng để tiếp tục sản xuất.

Riêng cụm “nếu tiếp tục thu hồi 599,4 m²” là cách đặt vấn đề của người làm đơn, không đồng nghĩa Văn phòng xác định 599,4 m² là đất của hộ hoặc là diện tích pháp lý phải thực hiện thu hồi. Đây là nội dung cần Phòng phân tích, làm rõ từ hồ sơ chuyên môn.

c) Nội dung dự thảo của Phòng

Dự thảo chủ yếu trả lời phần 194,4 m², xác định đây là một phần diện tích thuộc thửa 167 và nêu: trong quá trình điều tra, kiểm đếm, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, nếu đủ điều kiện và có quỹ đất phù hợp thì UBND xã xem xét bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có quỹ đất thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ bằng tiền theo quy định. Đối với 599,4 m², dự thảo chủ yếu viện dẫn lại Thông báo số 125 và số 139.

d) Nhận xét của Văn phòng

Dự thảo mới trả lời một phần yêu cầu số 3. Đối với 194,4 m², chưa thể hiện đầy đủ yêu cầu rà soát về nguồn gốc, thời điểm sử dụng, hiện trạng, tài sản và chi phí đầu tư vào đất. Đối với 599,4 m², chưa trực tiếp xử lý cách đặt vấn đề của công dân về quá trình sử dụng, nguồn gốc và căn cứ quản lý.

Đối với bồi thường bằng đất, cần phân biệt rõ giữa nguyện vọng của công dân với hình thức bồi thường cuối cùng được xác định trong phương án theo điều kiện, quỹ đất, thẩm quyền và quy định pháp luật hiện hành; tránh cách diễn đạt có thể được hiểu là đã quyết định trước hình thức bồi thường.

đ) Đề nghị Phòng rà soát, bổ sung

- Tách riêng nội dung 599,4 m² và 194,4 m² khi trả lời;
- Đối với 599,4 m²: làm rõ hồ sơ nguồn gốc, ranh giới, loại đất, chủ thể quản lý, quá trình sử dụng và mức độ hồ sơ hiện có cho phép kết luận;
- Đối với 194,4 m²: làm rõ nguồn gốc, loại đất, hiện trạng, tài sản, chi phí đầu tư vào đất và tình trạng thực hiện thủ tục thu hồi;
- Làm rõ điều kiện, quỹ đất, thẩm quyền và trình tự xem xét bồi thường bằng đất; không để nội dung dự thảo bị hiểu là đã cam kết trước kết quả của phương án bồi thường.

4. Về đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại

a) Nguyên văn nội dung kiến nghị

“Đối với phần diện tích đất còn lại đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, thực hiện việc cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất còn lại đủ điều kiện, trong thời hạn theo quy định, trước khi thu hồi đất giai đoạn 2.”

b) Cách hiểu của Văn phòng

Công dân không chỉ đề nghị được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện, mà còn nêu rõ yêu cầu về thời điểm thực hiện là “trước khi thu hồi đất giai đoạn 2”. Vì vậy văn bản trả lời cần xử lý hai vấn đề riêng: (1) phần diện tích còn lại có thể được xem xét cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện hay không; (2) yêu cầu thực hiện trước khi thu hồi đất giai đoạn 2 có cơ sở pháp lý hay không.

c) Nội dung dự thảo của Phòng

Dự thảo trả lời theo hướng: sau khi hoàn thành công tác thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 194,4 m² và hoàn thiện chỉnh lý bản đồ địa chính thì đề nghị ông, bà đến Trung tâm Phục vụ hành chính công để được hướng dẫn kê khai, nộp hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại.

d) Nhận xét của Văn phòng

Cách trả lời hiện tại chưa trả lời trực tiếp yêu cầu về thứ tự thực hiện mà công dân nêu. Công dân đề nghị cấp trước khi thu hồi giai đoạn 2; dự thảo lại hướng dẫn thực hiện sau khi hoàn thành thu hồi 194,4 m². Nếu Phòng xác định yêu cầu “cấp trước” không có cơ sở hoặc chưa thể thực hiện thì cần nêu rõ lý do và căn cứ, thay vì chuyển sang một trình tự khác mà không giải thích.

đ) Đề nghị Phòng rà soát, bổ sung

- Xác định phần đất còn lại có đủ điều kiện để người dân thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận hay không;
- Làm rõ việc đang thực hiện thủ tục đối với 194,4 m² có phải căn cứ pháp lý làm cho hồ sơ phần đất còn lại chưa thể tiếp nhận hoặc giải quyết hay không;
- Trả lời trực tiếp yêu cầu cấp Giấy chứng nhận “trước khi thu hồi đất giai đoạn 2”; nếu không chấp nhận thì nêu rõ căn cứ;
- Không chỉ diễn đạt theo hướng “sau khi thu hồi xong mới làm” nếu chưa xác định đây là điều kiện bắt buộc theo quy định pháp luật hiện hành.

5. Về giá trị, phạm vi áp dụng của Công văn số 226/UBND-KTTH và diện tích 599,4 m²

a) Nguyên văn nội dung kiến nghị

“Làm rõ giá trị và phạm vi áp dụng của Công văn số 226/UBND-KTTH ngày 20/03/2023 đối với diện tích 599,4 m², cụ thể Công văn này xác định vấn đề gì và căn cứ xác định quyền quản lý Nhà nước đối với diện tích 599,4 m². ”

b) Cách hiểu của Văn phòng

Yêu cầu này có hai câu hỏi cụ thể: (1) Công văn số 226 xác định vấn đề gì và phạm vi áp dụng đối với hộ ông Võ Văn Thông, bà Huỳnh Thị Vang đến đâu; (2) căn cứ nào xác định quyền quản lý Nhà nước đối với riêng diện tích 599,4 m². Vì vậy, việc trả lời cần tách rõ giá trị của Công văn số 226 với các hồ sơ địa chính, bản đồ, kiểm kê và dữ liệu khác dùng để xác định tình trạng pháp lý của 599,4 m².

c) Nội dung dự thảo của Phòng

Dự thảo đã trình bày Công văn số 226 xác định thửa 134 của hộ có diện tích 5.691,9 m²; đã thu hồi 3.696,0 m²; phần còn lại 1.995,9 m² hình thành thửa 167 và thửa

168. Tuy nhiên, đối với 599,4 m², dự thảo chỉ nêu UBND xã đã trả lời cụ thể, rõ ràng tại Thông báo số 125 và số 139.

d) Nhận xét của Văn phòng

Phần thứ nhất của yêu cầu đã được trả lời một phần; phần thứ hai chưa được trả lời trực tiếp trong chính dự thảo lần này. Việc dẫn lại hai Thông báo trước khiến người đọc vẫn phải tự tìm căn cứ và chưa làm rõ mối quan hệ giữa Công văn số 226 với các hồ sơ khác dùng để xác định 599,4 m².

đ) Đề nghị Phòng rà soát, bổ sung

- Nêu rõ Công văn số 226 xác định/công nhận những nội dung gì đối với hộ ông Võ Văn Thông, bà Huỳnh Thị Vang;
- Xác định 599,4 m² có nằm trong phạm vi thửa 134 và phạm vi được Công văn số 226 xác định cho hộ hay không;
- Nêu cụ thể các hồ sơ địa chính, bản đồ, thống kê, kiểm kê, dữ liệu đất đai làm căn cứ xác định loại đất và chủ thể quản lý đối với 599,4 m²;
- Không sử dụng Công văn số 226 như căn cứ duy nhất để kết luận về 599,4 m² nếu bản thân Công văn không có nội dung đó.

6. Về đề nghị trả lời bằng văn bản đối với từng nội dung

a) Nguyên văn nội dung kiến nghị

“Đề nghị trả lời bằng văn bản đối với từng nội dung kiến nghị nêu trên, để gia đình có cơ sở thực hiện và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.”

b) Cách hiểu của Văn phòng

Công dân đề nghị mỗi nội dung từ mục 1 đến mục 5 phải có câu trả lời có thể nhận diện được để biết nội dung nào được chấp nhận, nội dung nào không được chấp nhận, nội dung nào còn phải tiếp tục kiểm tra và căn cứ của từng kết luận. Đây là yêu cầu về tính đầy đủ, rõ ràng của văn bản trả lời; không đồng nghĩa phải xác minh lại toàn bộ những vấn đề đã được xem xét nếu không có tình tiết, tài liệu mới.

c) Nội dung dự thảo của Phòng

Dự thảo hiện chưa bố cục tương ứng với đầy đủ 06 yêu cầu tại Mục VI: yêu cầu số 1 được gộp với nội dung 599,4 m² và dẫn lại Thông báo trước; yêu cầu số 2 chưa có mục trả lời riêng; yêu cầu số 3 mới trả lời rõ phần 194,4 m²; yêu cầu số 4 và số 5 đã có nội dung trả lời nhưng còn những điểm cần làm rõ như trên; yêu cầu số 6 chưa có mục trả lời riêng.

d) Nhận xét của Văn phòng

Cấu trúc hiện tại chưa đáp ứng tốt yêu cầu “trả lời bằng văn bản đối với từng nội dung kiến nghị”. Đây cũng là điểm có thể làm người có đơn tiếp tục cho rằng một số

kiến nghị chưa được giải quyết đầy đủ, dù các cơ quan chuyên môn đã thực hiện nhiều bước kiểm tra, rà soát.

đ) Đề nghị Phòng rà soát, bổ sung

- Cấu trúc lại dự thảo theo đúng 06 yêu cầu tại Mục VI Đơn ngày 09/9/2026;
- Đối với nội dung đã được trả lời và không có tình tiết, tài liệu mới làm thay đổi kết quả: nhắc lại ngắn gọn kết quả, nêu rõ việc giữ nguyên và giải thích bổ sung nếu cần;
- Đối với nội dung trước đây chưa được trả lời đầy đủ hoặc lần này được nêu thành yêu cầu cụ thể: trả lời riêng, rõ căn cứ và kết luận.

7. Một số vấn đề chung cần rà soát khi hoàn thiện dự thảo

a) Về cụm từ “chấm dứt các kiến nghị”

Báo cáo số 18 và dự thảo đề nghị ông Võ Văn Thông, bà Huỳnh Thị Vang “chấm dứt các kiến nghị” liên quan công tác bồi thường năm 2023 và diện tích 599,4 m². Đề nghị Phòng rà soát căn cứ và sự cần thiết của cách diễn đạt này. Văn phòng đề nghị nghiên cứu theo hướng: đối với nội dung đã được xem xét, trả lời và không có tình tiết, tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi kết quả thì UBND xã giữ nguyên kết quả đã trả lời; trường hợp có tài liệu, chứng cứ mới chưa được xem xét thì tiếp nhận, xử lý theo quy định.

b) Về nội dung “lãnh đạo các cơ quan, đơn vị đã thống nhất dự thảo”

Báo cáo số 18 có nội dung nêu lãnh đạo các cơ quan, đơn vị đã thống nhất dự thảo. Đề nghị Phòng xác định việc thống nhất được thể hiện tại cuộc họp, biên bản, văn bản tham gia ý kiến hoặc tài liệu nào; trường hợp chưa có tài liệu thể hiện đầy đủ thì điều chỉnh cách diễn đạt cho phù hợp hồ sơ thực tế.

8. Tổ chức thực hiện

Các nội dung về nguồn gốc đất, loại đất, ranh giới, chủ thể quản lý, điều kiện bồi thường, hình thức bồi thường, điều kiện cấp Giấy chứng nhận và các vấn đề chuyên môn thuộc lĩnh vực đất đai, đề nghị Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận về tính chính xác và căn cứ pháp lý trước khi trình Chủ tịch UBND xã.

Ý kiến của Văn phòng tại Công văn này tập trung vào tính đầy đủ, logic và thống nhất giữa nội dung Đơn ngày 09/9/2026 - kết quả kiểm tra, rà soát - dự thảo văn bản trả lời, không thay thế kết luận chuyên môn thuộc trách nhiệm của Phòng và các cơ quan chuyên ngành.

Đề nghị Phòng nghiên cứu: nội dung thống nhất thì tiếp thu, chỉnh lý Báo cáo số 18 và dự thảo Thông báo; nội dung chưa thống nhất thì có ý kiến trao đổi cụ thể, nêu rõ căn cứ và phương án đề xuất; gửi lại Văn phòng HĐND và UBND xã trước ngày 15/10/2026 để phối hợp rà soát, hoàn thiện hồ sơ.

Trường hợp sau trao đổi vẫn còn nội dung có ý kiến khác nhau, Văn phòng tổng hợp đầy đủ ý kiến của Phòng và ý kiến rà soát của Văn phòng, báo cáo Chủ tịch UBND xã hoặc Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực xem xét, quyết định theo Quy chế làm việc.

Văn phòng HĐND và UBND xã đề nghị Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND xã (b/c);
- PCT UBND xã phụ trách lĩnh vực (b/c);
- C, PCVP HĐND & UBND xã;
- Lưu: VP.

CHÁNH VĂN PHÒNG



Đinh Văn Vinh