

Đại Sơn, ngày 10 tháng 9 năm 2026

Số: /BC-ĐGS

BÁO CÁO

**Kết quả giám sát chuyên đề công tác quản lý và sử dụng quỹ đất công,
đất công ích trên địa bàn xã Đại Sơn**
(Từ ngày 01/7/2025 đến ngày 30/6/2026)

Thực hiện Quyết định số 05/QĐ-HĐND ngày 01/7/2026 của Thường trực HĐND xã về thành lập Đoàn giám sát và Kế hoạch số 15/KH-HĐND ngày 01/7/2026, Đoàn giám sát HĐND xã Đại Sơn tiến hành giám sát chuyên đề công tác quản lý và sử dụng quỹ đất công, đất công ích trên địa bàn xã, giai đoạn từ ngày 01/7/2025 đến ngày 30/6/2026.

Ngày 21/8/2026, Đoàn giám sát làm việc trực tiếp với UBND xã Đại Sơn; trên cơ sở Báo cáo số 512/BC-UBND ngày 14/8/2026, hồ sơ, số liệu do UBND xã cung cấp, ý kiến giải trình của lãnh đạo UBND xã và công chức chuyên môn, cùng các ý kiến trao đổi, chất vấn của thành viên Đoàn giám sát, Đoàn giám sát báo cáo kết quả như sau:

I. KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH

Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, UBND xã Đại Sơn tiếp nhận khối lượng lớn hồ sơ, hợp đồng và quỹ đất công, đất công ích từ các xã trước khi sáp nhập. Theo báo cáo của UBND xã, hiện đang quản lý 313 hợp đồng với tổng diện tích 78,64ha, phân bố tại các địa bàn Bình Lăng, Hưng Đạo, Đại Đồng và Kỳ Sơn; đồng thời tiếp nhận, rà soát khu vực Bãi Soi có diện tích khoảng 132,35 ha, trong đó có 188 hộ đang thuê thầu, riêng diện tích đất công ích tại khu vực này được UBND xã báo cáo khoảng 29,6ha.

Qua làm việc, Đoàn giám sát nhận thấy số liệu về quỹ đất công, đất công ích vẫn đang trong quá trình rà soát, chuẩn hóa; hồ sơ địa chính, hợp đồng và hiện trạng sử dụng tại một số khu vực chưa đồng bộ. Do đó, các số liệu nêu trên được sử dụng làm cơ sở đánh giá bước đầu và cần tiếp tục được UBND xã kiểm tra, đối chiếu, xác nhận bằng hồ sơ và thực địa trước khi hoàn thiện cơ sở dữ liệu quản lý thống nhất.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT

1. ƯU ĐIỂM

1.1. Công tác lãnh đạo, chỉ đạo, tiếp nhận và bàn giao sau sắp xếp đơn vị hành chính

Sau khi thực hiện chủ trương sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính (từ ngày 01/7/2025), UBND xã đã tiếp nhận nguyên trạng hồ sơ, tài liệu địa chính

bàn giao từ các xã cũ (gồm: Bình Lãng, Hưng Đạo, Đại Đồng, Kỳ Sơn, Đại Sơn và phần diện tích tiếp nhận từ xã Hà Tây cũ.

Kịp thời phổ biến, quán triệt và triển khai các văn bản chỉ đạo của cơ quan quản lý nhà nước cấp trên, trọng tâm là Công văn số 13215/VP-NNMT ngày 15/12/2025 của Văn phòng UBND thành phố về việc tăng cường công tác quản lý đất trên địa bàn thành phố; chủ động phối hợp với các cơ quan, đơn vị tư vấn triển khai kế hoạch rà soát, đo đạc, chỉnh lý và làm sạch cơ sở dữ liệu số đất đai trên phạm vi toàn xã.

1.2. Kết quả rà soát, phân loại các hợp đồng thuê đất

- Qua rà soát, UBND xã đã tổng hợp, lập danh mục thống kê đối với 313 hợp đồng thuê khoán đất tiếp nhận từ các địa phương trước sáp nhập với tổng diện tích 78,64 ha Cụ thể phân loại theo các nhóm như sau:

Nhóm 1: Hợp đồng hết hạn, diện tích nhỏ dưới 1.000m²: 113 hợp đồng, diện tích 4,97 ha. Đa số là các thửa đất phân tán, manh mún, nằm xen kẹt trong khu dân cư hoặc rìa đồng bãi do các hộ gia đình liền kề canh tác.

Nhóm 2: Hợp đồng hết hạn, diện tích trên 1.000 m²: 75 hợp đồng, diện tích 25,56 ha; bao gồm các hợp đồng có quỹ đất có diện tích lớn, tập trung, có giá trị khai thác kinh tế cao (như các bãi bồi ven sông, khu quy hoạch trang trại...).

Nhóm 3: Hợp đồng giao trái thẩm quyền, sai quy định: 41 hợp đồng; diện tích 10,46 ha bao gồm các hợp đồng giao khoán trước đây sai thẩm quyền, không rõ ranh giới mốc giới, nội dung không phù hợp với Luật Đất đai 2024.

Nhóm 4: Hợp đồng còn hiệu lực, đúng quy định: 84 hợp đồng, diện tích 37,64ha. Người dân cơ bản sử dụng đúng mục đích, thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính.

1.3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính và thu, nộp ngân sách nhà nước

Theo báo cáo của UBND cung cấp, năm 2025 và 6 tháng đầu năm 2026 đã thu và nộp NSNN số tiền 1.321.785.000 đồng từ tiền thuê đất công ích, trong đó năm 2025 là 801.337.000 đồng và 6 tháng đầu năm 2026 là 520.448.000 đồng; các khoản thu từ tiền thuê thầu đã được hạch toán vào ngân sách xã.

1.4. Về khu vực Bãi Soi: UBND xã đã tiếp nhận diện tích khoảng 132,35 ha với 188 hợp đồng thuê khoán bãi bồi, mặt nước nuôi trồng thủy sản của xã Hà Tây cũ, toàn bộ diện tích này là quỹ đất công do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Đối với khu vực Bãi Soi Đại Đồng: Diện tích là 29,6 ha (thuộc địa bàn thôn Đại Đồng). Hiện trạng người dân đang canh tác nông nghiệp ổn định; tuy nhiên hệ thống hồ sơ địa chính chưa xác định rõ ranh giới, mốc giới ngoài thực địa do việc giao ruộng bù theo Nghị quyết số 03 giai đoạn 1993 - 1994 trước đây chỉ thực hiện phân bổ trên giấy tờ.

UBND xã đã có bước đầu tiếp cận, rà soát việc thực hiện Kết luận thanh

tra số 834/KL-Ttr ngày 01/8/2024.

2. HẠN CHẾ VÀ NGUYÊN NHÂN

2.1. Hạn chế:

2.1.1. Hồ sơ địa chính thiếu đồng bộ; số liệu quản lý chưa phản ánh sát thực tế:

- Số liệu báo cáo của UBND xã mới chỉ dừng lại ở 313 hợp đồng theo hồ sơ tiếp nhận trên giấy tờ. Khảo sát thực địa cho thấy còn có một số hợp đồng giao thầu nhưng không có hồ sơ lưu trữ quản lý tại trụ sở UBND xã; một số thửa đất bãi ngoài đê quy mô lớn đang bị các hộ dân tự ý mức đất đào ao, hình thành khu sinh thái tự nhiên,...

- Có 188/313 hợp đồng, chiếm khoảng 60,1%, với diện tích trên 30,5 ha đã hết hạn nhưng chưa được thanh lý, thu hồi.

- Qua trao đổi tại buổi làm việc và khảo sát thực tế của Đoàn giám sát, còn có trường hợp số hợp đồng và diện tích sử dụng thực tế chưa khớp với hồ sơ; có tình trạng sử dụng sai mục đích, lấn chiếm, xây dựng công trình trên đất công ích. Một số diện tích đất công được phản ánh còn bỏ hoang, chưa được quản lý, khai thác hiệu quả.

2.1.2. Việc thu và truy thu nợ đọng: Việc thu và truy thu nợ đọng chưa kịp thời. Đơn giá cho thuê tại các hợp đồng cũ xác định quá thấp, không được điều chỉnh phù hợp với giá thị trường.

2.1.3. Tiến độ thực hiện Kết luận Thanh tra số 834/KL-Ttr của Thanh tra tỉnh còn chậm, chưa dứt điểm: Tại thời điểm giám sát, UBND xã chưa thực hiện thanh lý hợp đồng với các hộ gia đình, cá nhân và Công ty CPSXTM Tân Thuận Cường được UBND các xã Đại Sơn (cũ), Hưng Đạo (cũ) cho thuê đất không đúng quy định pháp luật về đất đai theo Kết luận Thanh tra.

2.1.4. Về phương án xử lý: UBND đã xây dựng kế hoạch tuy nhiên cần phải cụ thể theo từng nhóm trường hợp và thời hạn hoàn thành. Việc đề xuất gia hạn hoặc ký mới hợp đồng đối với một số diện tích nhỏ cần xây dựng kế hoạch, báo cáo xin chủ trương của cấp có thẩm quyền.

2.2. Nguyên nhân

Nguyên nhân khách quan: Quỹ đất, hồ sơ và hợp đồng được hình thành qua nhiều thời kỳ, từ nhiều đơn vị hành chính trước khi sáp nhập; hồ sơ lịch sử tại một số địa bàn bị thất lạc hoặc thiếu thông tin về tọa độ, mốc giới. Một số diện tích đất công ích nằm xen kẹt trong đất của các hộ dân hoặc hình thành thành khu, khoảnh nên khó xác định, bóc tách trên thực địa.

Nguyên nhân chủ quan: Công tác rà soát, cập nhật và chuẩn hóa hồ sơ quản lý đất công, đất công ích chưa được thực hiện đồng bộ, thường xuyên; việc đối chiếu giữa hồ sơ, số liệu và hiện trạng chưa đầy đủ. Công tác theo dõi thời hạn hợp đồng, nghĩa vụ tài chính và xử lý sau khi hợp đồng hết hạn chưa quyết liệt.

III. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Qua giám sát, Đoàn giám sát nhận thấy UBND xã Đại Sơn đã có cố gắng trong việc tiếp nhận và bước đầu rà soát khối lượng lớn quỹ đất công, đất công ích sau sắp xếp đơn vị hành chính. Tuy nhiên, còn hạn chế trong quản lý hợp đồng, kiểm soát hiện trạng sử dụng, thu và quản lý nghĩa vụ tài chính, xử lý vi phạm và thực hiện các kết luận thanh tra. Tỷ lệ hợp đồng hết hạn nhưng chưa được xử lý còn cao; tình trạng sử dụng đất không đúng hồ sơ, lấn chiếm và xây dựng trên đất công ích còn xảy ra.

IV. KIẾN NGHỊ

1. Đối với UBND xã Đại Sơn

1.1. Về hồ sơ, số liệu và cơ sở dữ liệu đất đai

Tiếp tục rà soát toàn bộ hồ sơ quản lý đất công, đất công ích, đối chiếu hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính, sổ mục kê và hiện trạng sử dụng đất để xác định chính xác vị trí, diện tích, loại đất và đối tượng đang quản lý, sử dụng.

1.2. Về các hợp đồng đã hết hạn và còn thời hạn

Đối với các hợp đồng đã hết hạn, đề nghị UBND xã rà soát, thực hiện thanh lý theo quy định, quản lý tạm thời đối với diện tích đất thu hồi và tổ chức đấu giá quyền thuê đất khi đủ điều kiện. Xây dựng kế hoạch báo cáo xin chủ trương của cấp có thẩm quyền xong trước ngày **15/10/2026**.

Đối với các hợp đồng còn thời hạn nhưng được xác định không còn phù hợp với quy định của pháp luật, tiến hành rà soát từng trường hợp, xác định căn cứ pháp lý và xử lý theo đúng trình tự thủ tục.

1.3. Về khu vực Bãi Soi và đất tiếp nhận sau sắp xếp đơn vị hành chính

Đề nghị UBND xã xây dựng phương án quản lý riêng đối với khu vực Bãi Soi, rà soát theo từng khu vực, thửa đất; làm rõ nguồn gốc, diện tích, ranh giới, người sử dụng, hợp đồng, thời hạn, nghĩa vụ tài chính và tình trạng vi phạm.

Đối với 1.027.405 m² tiếp nhận từ xã Hà Tây và 188 hộ đang sử dụng, phải đối chiếu hồ sơ bàn giao với thực địa, phân loại cụ thể tình trạng từng trường hợp và gắn với vị trí, diện tích, hồ sơ thửa đất. Đối với 296.156 m² đất công ích Bãi Soi Đại Đồng cũ đã hết hạn từ năm 2014, cần xác định rõ hiện trạng và phương án quản lý, khai thác theo quy định.

1.4. Về kiểm tra, xử lý vi phạm đất đai: Tiến hành kiểm tra, lập danh mục và hồ sơ đối với các trường hợp lấn chiếm, sử dụng sai mục đích, xây dựng công trình trái phép hoặc tự ý chuyển nhượng khi không đủ điều kiện và xử lý theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

1.5. Về tài chính và chống thất thu ngân sách: Tiến hành thu đúng, đủ, kịp thời các khoản thu từ quỹ đất công và đất công ích, truy thu nợ đọng để nộp về ngân sách nhà nước, không để thất thu nguồn thu từ đất công và đất công ích.

1.6. Về thực hiện Kết luận thanh tra số 834/KL-TTr ngày 01/8/2024

Thực hiện thanh lý hợp đồng với các hộ gia đình, cá nhân và Công ty CPSXTM Tân Thuận Cường được UBND các xã Đại Sơn (cũ), Hưng Đạo (cũ) cho thuê đất không đúng quy định pháp luật về đất đai theo Kết luận Thanh tra.

1.7. Về trách nhiệm và theo dõi thực hiện sau giám sát

Đề nghị Chủ tịch UBND xã trực tiếp chỉ đạo xây dựng kế hoạch thực hiện kiến nghị sau giám sát, phân công rõ bộ phận chủ trì, người chịu trách nhiệm, nhiệm vụ, sản phẩm và thời hạn hoàn thành. Hoàn thành việc phân loại, lập phương án và xử lý từng trường hợp trong **Quý I/2027**. Báo cáo Thường trực HĐND xã tiến độ, kết quả thực hiện trước ngày **15/7/2026** và **15/3/2027**.

Thường trực HĐND xã theo dõi, đôn đốc và xem xét giám sát việc thực hiện kiến nghị; trường hợp chậm hoặc không thực hiện thì yêu cầu giải trình hoặc đưa vào chương trình giám sát tiếp theo theo thẩm quyền.

2. Đối với Thường trực HĐND và các ban Hội đồng nhân dân

2.1. Giao Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm tra chặt chẽ các Tờ trình và Đề án quản lý, khai thác quỹ đất công ích do UBND xã trình tại kỳ họp HĐND xã gần nhất, đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và phù hợp với thực tiễn.

2.2. Thường trực HĐND xã phân công các Tổ đại biểu và đại biểu HĐND xã tăng cường hoạt động giám sát việc triển khai thực hiện các kết luận, kiến nghị sau giám sát.

Trên đây là Báo cáo kết quả giám sát chuyên đề của HĐND xã Đại Sơn tiến hành giám sát chuyên đề công tác quản lý và sử dụng quỹ đất công, đất công ích trên địa bàn xã, giai đoạn từ ngày 01/7/2025 đến ngày 30/6/2026.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy xã (b/c);
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND xã (t/h);
- Các thành viên Đoàn giám sát;
- Lưu: VT, Hồ sơ ĐGS.

**TM. ĐOÀN GIÁM SÁT
TRƯỞNG ĐOÀN**

Trịnh Ngọc Ánh