

Số: /TB-UBND

Nam Triệu, ngày tháng năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc không tự ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu vực
có dấu hiệu tự ý phân lô, chia tách đất trên địa bàn phường Nam Triệu

Kính gửi: Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường Nam Triệu

Thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn phường; căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân phường Nam Triệu thông báo như sau:

1. Tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn phường

Qua công tác kiểm tra, rà soát tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn phường, Ủy ban nhân dân phường nhận thấy tại một số khu vực, vị trí có đất nông nghiệp, đất do Nhà nước quản lý đã xuất hiện tình trạng một số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự ý san lấp, xác định ranh giới, cắm mốc, chia nhỏ diện tích đất thành các phần, “lô” đất để giới thiệu, quảng cáo, môi giới, thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng hoặc thực hiện các giao dịch khác khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, cho phép theo quy định. Một số vị trí có dấu hiệu nêu trên được ghi nhận tại khu vực Công Giá thuộc Tổ dân phố Phả Lễ 1, Tổ dân phố Bảo Kiềm và một số khu vực khác trên địa bàn phường.

Việc tự ý phân chia, xác định ranh giới hoặc đặt tên các “lô đất” không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích đó và không phải là căn cứ để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Khuyến cáo đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

Theo Điều 45 Luật Đất đai năm 2024, việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật, trong đó có điều kiện về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các điều kiện về tranh chấp, kê biên, thời hạn sử dụng đất và các điều kiện khác theo từng trường hợp cụ thể.

Do đó, Ủy ban nhân dân phường Nam Triệu khuyến cáo các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không tự ý nhận chuyển nhượng, mua bán, đặt cọc, góp vốn, nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay hoặc thực hiện bất kỳ hình thức giao dịch nào đối với các phần diện tích đất được tự ý phân lô, chia tách tại các khu vực nêu trên khi chưa xác định rõ nguồn gốc, loại đất, người có quyền sử dụng đất hợp pháp và

điều kiện thực hiện giao dịch theo quy định.

Đặc biệt, không thực hiện giao dịch đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý, đất chưa được Nhà nước giao hoặc cho thuê hợp pháp, đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng hoặc đất được cá nhân tự ý chiếm dụng, phân chia thành các “lô” để bán.

Người dân cần thận trọng trước các thông tin quảng cáo, môi giới với nội dung như “đất công sắp được cấp sổ”, “đất nông nghiệp sắp chuyển mục đích lên đất ở”, “đất chờ cấp Giấy chứng nhận”, “mua bán bằng vi bằng”, “đặt cọc giữ lô” hoặc các hình thức tương tự.

3. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tự ý phân lô, chia tách đất

Ủy ban nhân dân phường Nam Triệu yêu cầu các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có hoạt động tự ý phân lô, chia tách, cắm mốc, xác lập ranh giới, san lấp, chiếm dụng, sử dụng hoặc tổ chức quảng cáo, môi giới, chuyển nhượng đất trái quy định phải ***chấm dứt ngay các hành vi vi phạm***, giữ nguyên hiện trạng đất và phối hợp với cơ quan có thẩm quyền khi được kiểm tra, xác minh.

Trường hợp cố tình thực hiện hoặc tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm, Ủy ban nhân dân phường sẽ kiểm tra, xác minh, lập hồ sơ và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với hành vi lấn đất hoặc chiếm đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đã quản lý, tùy theo tính chất, mức độ, diện tích và địa bàn vi phạm, người vi phạm bị xử phạt theo Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 của Chính phủ; đồng thời bị áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định, trong đó có việc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất và các biện pháp khác theo quy định.

Đối với hành vi chuyển quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện theo quy định, tùy trường hợp cụ thể, tổ chức, cá nhân vi phạm bị xử phạt theo Điều 17 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP và các quy định sửa đổi, bổ sung có liên quan.

Đối với hành vi sử dụng thông tin không đúng sự thật, đưa ra thông tin gian dối về nguồn gốc, diện tích, mục đích sử dụng, tình trạng pháp lý hoặc khả năng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tự nhận mình là người có quyền sử dụng đất; tự ý lập sơ đồ, phân lô, cắm mốc, làm giả hoặc sử dụng giấy tờ, tài liệu không hợp pháp để tạo niềm tin, quảng cáo, môi giới, nhận đặt cọc, nhận tiền mua bán, chuyển nhượng hoặc bằng thủ đoạn gian dối khác nhằm chiếm đoạt tiền, tài sản của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thì tùy theo tính chất, mức độ, hậu quả và các yếu tố liên quan của hành vi, người thực hiện có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự về Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo quy định tại Điều 174 Bộ luật Hình sự năm 2015 (*sửa đổi, bổ sung năm 2017*).

4. Đề nghị nhân dân phối hợp phát hiện, cung cấp thông tin

Ủy ban nhân dân phường Nam Triệu đề nghị các Tổ trưởng Tổ dân phố, Ban Công tác Mặt trận, Cộng tác viên Quản lý đô thị, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tăng cường tuyên truyền, vận động nhân dân không tham gia, không môi giới, không tiếp tay cho các hoạt động tự ý phân lô, chia tách, mua bán, chuyển

nhượng đất trái quy định.

Khi phát hiện tổ chức, cá nhân có dấu hiệu tự ý phân lô, chia tách đất; cắm mốc, xác lập ranh giới; san lấp, chiếm dụng đất công; quảng cáo, rao bán hoặc tổ chức nhận đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu vực có dấu hiệu vi phạm, đề nghị thông báo kịp thời đến Ủy ban nhân dân phường Nam Triệu (qua Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường) để được tiếp nhận thông tin, kiểm tra, xác minh, lập hồ sơ và xử lý theo quy định.

Thông tin phản ánh cần cung cấp cụ thể về vị trí, khu vực, thời điểm phát hiện, người có liên quan và các tài liệu, hình ảnh hoặc thông tin khác (nếu có) để phục vụ công tác kiểm tra, xác minh.

5. Tổ chức thực hiện

Giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Công an phường, các Tổ trưởng Tổ dân phố, Cộng tác viên Quản lý đô thị và các cơ quan, đơn vị có liên quan thường xuyên kiểm tra, rà soát tình hình quản lý, sử dụng đất; kịp thời phát hiện, ngăn chặn và tham mưu xử lý các trường hợp vi phạm theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật.

Đề nghị các Tổ trưởng Tổ dân phố thông báo rộng rãi nội dung Thông báo này đến nhân dân; vận động người dân chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đất đai, không tham gia các giao dịch có nguy cơ phát sinh tranh chấp, thiệt hại về tài sản và vi phạm pháp luật.

Ủy ban nhân dân phường Nam Triệu thông báo để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn biết, nghiêm túc thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT ĐU, TT HĐND phường;
- UBMTTQ Việt Nam phường;
- CT; các PCT UBND;
- VP HĐND&UBND;
- Công an phường;
- Các Tổ trưởng TDP;
- Các CTV QLĐT;
- TT DVSNC (đăng tải, phát thanh);
- Lưu: VT, XDNN&MT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Tuấn