

Số: /BC-UBND

Lùng Phình, ngày tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO

**Về kết quả rà soát, kiểm tra hiện trạng và các khó khăn, vướng mắc đối với việc
làm nhà trên đất nông nghiệp tại thôn Lả Dì Thàng, xã Lùng Phình**

Thực hiện Kết luận số 278-KL/ĐU ngày 14/7/2026 của Thường trực Đảng ủy xã Lùng Phình về việc giao ban tuần 29 (năm 2026), trong đó chỉ đạo UBND xã tiếp tục làm việc, tổng hợp kết quả rà soát các trường hợp sử dụng đất tại thôn Lả Dì Thàng; UBND xã Lùng Phình báo cáo Thường trực Đảng ủy xã kết quả kiểm tra, xác minh và những khó khăn, vướng mắc tồn tại thực tế như sau:

I. KẾT QUẢ RÀ SOÁT, XÁC MINH CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU VỰC

1. Giai đoạn trước thời điểm 01/7/2025 (trước khi vận hành chính quyền địa phương 02 cấp)

- Về diễn biến sử dụng và chuyển nhượng đất:

Từ khoảng năm 2016 đến năm 2021, ông Lý Xuân Thành và ông Nguyễn Thế Duyên nhận chuyển nhượng đất tự thỏa thuận (bằng giấy viết tay, không qua chính quyền địa phương) của 07 hộ dân tại thôn Lả Dì Thàng với tổng diện tích khoảng 07 ha (thuộc địa giới quản lý của xã Lầu Thí Ngải cũ, nay là xã Lùng Phình và xã Tả Van Chư). Năm 2017, ông Thành dựng 01 nhà gỗ (diện tích khoảng 70m²) để trông coi vườn cây.

Ngày 08/3/2022, ông Thành giao dịch chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Nguyễn Việt Dũng (thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc) và bà Đặng Thị Huệ (thành phố Lào Cai) nhưng cũng không thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, qua nắm bắt và làm việc mới nhất, do phát sinh vướng mắc về thủ tục pháp lý, ông Lý Xuân Thành và các bên nhận chuyển nhượng (ông Dũng, bà Huệ) đã tự thỏa thuận hủy bỏ giao dịch. Ông Lý Xuân Thành đã hoàn trả tiền và nhận lại toàn bộ quyền quản lý, sử dụng thực tế diện tích đất nêu trên.

Qua đo đạc, kiểm tra địa chính và công tác thụ lý hồ sơ của các cơ quan chức năng giai đoạn này, xác định tổng diện tích thực tế khu đất là 59.689,6 m², gồm:

+ 32.685,6 m² đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ).

+ 16.664 m² đất đã cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Vàng Seo Lử.

+ 10.349 m² đất thuộc thửa 74, tờ bản đồ 01 đã cấp GCN QSDĐ cho Ban Quản lý rừng phòng hộ 661 huyện Bắc Hà cũ (theo Quyết định số 3475/QĐ-UBND ngày 29/10/2009 của UBND tỉnh Lào Cai).

- Về công tác kiểm tra, xử lý công trình vi phạm:

Toàn bộ các công trình vi phạm trên đất (bao gồm 10 công trình nhà, chuồng trại chăn nuôi, ao chứa nước, đường nội bộ và tường bao mốc giới) đều đã phát sinh và hình thành từ giai đoạn trước ngày 01/7/2026. Các công trình này được xây dựng rải rác

qua các thời kỳ (đặc biệt trong giai đoạn 2017-2021 và đầu năm 2025) trên đất nông nghiệp và đất lâm nghiệp khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng.

- Kết quả đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch chung xây dựng Qua rà soát, đối chiếu hiện trạng các công trình vi phạm với các quy hoạch đã được phê duyệt trên địa bàn xã Lùng Phình, kết quả cụ thể như sau:

- Đối với Quy hoạch sử dụng đất:

+ Vị trí 04 căn nhà trên phần diện tích đất hộ ông Vàng Seo Lữ đang đứng tên GCN QSDĐ: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở.

+ Vị trí các căn nhà còn lại trên phần đất chưa cấp GCN QSDĐ: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở và đất thương mại - dịch vụ.

+ Phần diện tích 10.349 m²: Nằm trong quy hoạch đất rừng phòng hộ (hiện thuộc Đề án 86 của UBND tỉnh về rà soát, bóc tách ranh giới đất rừng).

- Đối với Quy hoạch chung xây dựng xã Lùng Phình:

+ Toàn bộ khu vực vị trí các công trình xây dựng nêu trên có một phần phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất ở/thương mại dịch vụ, theo Đề án Quy hoạch chung xây dựng xã Lùng Phình hiện nay đang được định hướng quy hoạch là Đất cây hàng năm và Đất cây lâu năm.

II. KẾT QUẢ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN CỦA UBND XÃ TỪ SAU NGÀY 01/7/2025 ĐẾN NAY

Từ sau thời điểm chính thức đi vào vận hành mô hình chính quyền địa phương 02 cấp (01/7/2025), UBND xã Lùng Phình đã triển khai các biện pháp quản lý và xử lý như sau:

- Công tác ngăn chặn, giữ nguyên hiện trạng: UBND xã đã ban hành Thông báo số 32/TB-UBND ngày 06/10/2025 về việc yêu cầu dừng toàn bộ hoạt động thi công xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp tại khu vực thôn Lả Dì Thàng; giao lực lượng chuyên môn phối hợp với Trưởng thôn thường xuyên kiểm tra, giám sát, không để phát sinh thêm công trình vi phạm mới.

- Công tác thiết lập hồ sơ và làm việc với các chủ thể: UBND xã đã ban hành 03 Giấy mời làm việc đối với ông Thảo Seo Mạnh (người trực tiếp canh tác, quản lý thực tế). Tại các buổi làm việc, UBND xã đã yêu cầu công dân cung cấp toàn bộ giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất và pháp lý công trình. Đồng thời, UBND xã đã nhiều lần gửi văn bản liên hệ làm việc với các cá nhân liên quan đến giao dịch chuyển nhượng (ông Nguyễn Việt Dũng) để làm rõ trách nhiệm.

- Báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo cấp tỉnh: Do vụ việc có tính chất phức tạp, kéo dài từ thời kỳ chính quyền cấp huyện cũ, UBND xã Lùng Phình đã chủ động tổng hợp toàn bộ hồ sơ, ban hành văn bản báo cáo UBND tỉnh Lào Cai và các Sở, ngành chuyên môn của tỉnh (Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng...) để xin ý kiến chỉ đạo, hướng dẫn nghiệp vụ xử lý theo quy định (*Báo cáo số 36/BC-UBND ngày 09/02/2026*).

III. KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC

Qua quá trình triển khai, UBND xã Lùng Phình nhận thấy việc xử lý dứt điểm vi phạm tại khu vực thôn Lả Dì Thàng đang gặp phải các khó khăn, vướng mắc lớn sau đây:

1. Khó khăn trong việc xác định chủ sử dụng đất hợp pháp: Các giao dịch mua bán, nhận lại đất bằng giấy viết tay không thông qua chính quyền nên về mặt pháp

lý đất vẫn thuộc các hộ dân gốc. Dù ông Lý Xuân Thành đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất từ ông Dũng, nhưng ông Thành không đứng tên trên GCN QSDĐ; người đang canh tác thực tế (ông Mạnh) không có giấy tờ hợp pháp. Việc không thống nhất giữa chủ thể quản lý thực tế và chủ thể đứng tên pháp lý gây khó khăn lớn cho công tác quản lý địa chính và xác định trách nhiệm pháp lý của các bên liên quan.

2. Khó khăn về tính chưa đồng bộ giữa các quy hoạch: Sự chưa thống nhất giữa Quy hoạch sử dụng đất (đất ở/TM-DV) và Quy hoạch chung xây dựng xã (đất nông nghiệp) dẫn đến việc chưa có căn cứ pháp lý đồng bộ để xem xét các thủ tục đất đai, xây dựng tiếp theo.

3. Chồng lấn ranh giới đất rừng phòng hộ chưa được tháo dỡ: Mặc dù thực tế không có công trình vi phạm xây dựng trên diện tích 10.349 m² đất của Ban Quản lý rừng phòng hộ 661, tuy nhiên về mặt hồ sơ địa chính, phần diện tích này vẫn đang nằm trong Ranh giới Giấy chứng nhận đã cấp cho BQL Rừng phòng hộ 661. Hiện nay, Đề án 86 của UBND tỉnh về rà soát, bóc tách ranh giới đất rừng trên địa bàn tỉnh vẫn chưa hoàn thành và chưa bàn giao ranh giới chính thức ngoài thực địa, nên xã chưa có căn cứ pháp lý để thực hiện các thủ tục địa chính liên quan đến toàn bộ ranh giới thửa đất.

4. Chưa có văn bản hướng dẫn xử lý từ các Sở, ngành cấp tỉnh: Mặc dù UBND xã đã kịp thời ban hành Báo cáo số 36/BC-UBND ngày 09/02/2026 và các văn bản báo cáo UBND tỉnh, Ban Nội chính Tỉnh ủy, Sở Nông nghiệp và Môi trường, nhưng do vụ việc có tính chất lịch sử phức tạp, đến nay UBND xã Lũng Phình vẫn chưa nhận được văn bản hướng dẫn nghiệp vụ cụ thể từ các Sở, ngành chuyên môn cấp tỉnh để làm căn cứ tổ chức thực hiện.

UBND xã Lũng Phình Báo cáo và kính trình Thường trực Đảng ủy xã xem xét, cho ý kiến chỉ đạo để UBND xã có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- TT.ĐU.UBND xã;
- Lưu: VT, PKT.

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

Hà Đức Thành