SAO Y; THANH TRA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH; Thời gian ký: 2026-10-27T17:12:41+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THANH TRA THÀNH PHỐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 787/TB-TTTP-P9

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2026

THÔNG BÁO

Kết luận thanh tra việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở và tách thửa trên địa bàn xã Bình Mỹ

Ngày 23 tháng 9 năm 2026, Thanh tra Thành phố ban hành Kết luận thanh tra số 76/KL-TTTP-P9 về việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở và tách thửa trên địa bàn xã Bình Mỹ.

Căn cứ quy định tại Điều 37 Luật Thanh tra năm 2025, Thanh tra Thành phố thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Về huyện Củ Chi (trước khi sắp xếp đơn vị hành chính)

Trước khi kết thúc hoạt động, huyện Củ Chi có tổng diện tích tự nhiên 43.477,18 ha *(trong đó: đất nông nghiệp 31.127,8 ha, chiếm 71,6% tổng diện tích đất tự nhiên; đất phi nông nghiệp 12.349,4 ha, chiếm 28,4% tổng diện tích đất tự nhiên)*, gồm thị trấn Củ Chi và 20 xã.

2. Về xã Bình Mỹ (sau khi sắp xếp đơn vị hành chính)

Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, xã Bình Mỹ được thành lập trên cơ sở sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các xã Bình Mỹ, Hòa Phú và Trung An[1]. Tổng diện tích đất tự nhiên (theo thống kê năm 2024) là 5.462,35 ha, chiếm 12,56% tổng diện tích đất tự nhiên huyện Củ Chi (trong đó: nhóm đất nông nghiệp là 3.383,7 ha, chiếm tỷ lệ 61,95% diện tích đất tự nhiên; nhóm đất phi nông nghiệp là 2.078,66 ha, chiếm tỷ lệ 38,05% diện tích tự nhiên). Cơ cấu kinh tế của xã Bình Mỹ gắn với hoạt động sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và thương mại dịch vụ.

3. Về Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 19

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi được đổi tên thành Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 19 (sau đây gọi tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19) trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, phụ trách 07 xã thuộc địa bàn huyện Củ Chi (cũ)[2].

4. Về tình hình chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa

Tổng số hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở đã tiếp nhận và giải quyết là 444 hồ sơ (xã Hòa Phú: 123 hồ sơ, xã Bình Mỹ: 164

---

[1] Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025.

[2] Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tổ chức lại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (trên cơ sở hợp nhất Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

hồ sơ, xã Trung An: 157 hồ sơ)[3]; trong đó, giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 có 436 hồ sơ và giai đoạn từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến ngày 30 tháng 10 năm 2025 có 08 hồ sơ.

Tổng số hồ sơ tách thửa đã tiếp nhận và giải quyết là 190 hồ sơ (xã Hòa Phú: 11 hồ sơ, xã Bình Mỹ: 154 hồ sơ, xã Trung An: 25 hồ sơ); trong đó có 181 hồ sơ thuộc giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 09 hồ sơ thuộc giai đoạn sau khi thực hiện chính quyền địa phương hai cấp (từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến ngày 30 tháng 10 năm 2025).

5. Về dữ liệu đất đai phục vụ công tác chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và lưu trữ hồ sơ

Công tác chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và cập nhật biến động được thực hiện trên hệ thống 152 tờ bản đồ của xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19 thực hiện truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật dữ liệu đất đai thông qua phần mềm VBDLIS; đã thực hiện xong Chiến dịch làm giàu, làm sạch cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong 90 ngày (từ ngày 01 tháng 9 năm 2025 đến ngày 30 tháng 11 năm 2025) theo Kế hoạch số 515/KH-BCA-BNN&MT ngày 31 tháng 8 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Bộ Công an. Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19 lưu trữ toàn bộ hồ sơ bản gốc liên quan việc chuyển mục đích sử dụng đất và hồ sơ tách thửa (bao gồm hồ sơ giải quyết sau ngày 01 tháng 7 năm 2025) tại trụ sở và đã thực hiện số hóa hồ sơ; trong giai đoạn sau khi thực hiện chính quyền địa phương hai cấp, các hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ lưu trữ dưới dạng bản sao.

II. KẾT LUẬN

Trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025), công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo và triển khai thực hiện cơ bản theo quy định pháp luật như: bám sát và tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm, đồ án quy hoạch phân khu; đảm bảo các điều kiện về diện tích tối thiểu và kết nối hạ tầng kỹ thuật khi giải quyết thủ tục; kết quả đã tiếp nhận và giải quyết đạt tỷ lệ 100% (gồm 444/444 hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và 190/190 hồ sơ tách thửa).

Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến nay, tuy mới hoạt động theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp và nhân sự chưa ổn định, nhưng Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ và Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19 đã có nhiều cố gắng trong việc lãnh đạo, chỉ đạo các đơn vị quan tâm triển khai, tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính và quản lý dữ liệu đất đai. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025), Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ và các đơn vị có liên quan vẫn còn hạn chế, thiếu sót như sau:

---

[3] Theo Văn bản số 2158/CN19-HC ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19.

1. Về công tác quản lý dữ liệu và cung cấp thông tin phục vụ công tác thanh tra

Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19 cung cấp số liệu ban đầu (256 hồ sơ) chênh lệch rất lớn so với thực tế (444 hồ sơ) cho thấy công tác quản lý, thống kê và lưu trữ hồ sơ địa chính chưa chặt chẽ, còn hạn chế, thiếu sót. Nguyên nhân do trong quá trình chuyển đổi mô hình chính quyền địa phương hai cấp và luân chuyển nhân sự, Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19 và Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ chưa thực hiện nghiêm công tác bàn giao hồ sơ. Đồng thời, với vai trò là cơ quan trực tiếp giải quyết ở giai đoạn mới, Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ đã thiếu cơ chế phối hợp, chưa thực hiện đối chiếu số liệu định kỳ với cơ quan Thuế và Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19, dẫn đến tình trạng các cơ quan quản lý không kiểm soát được số lượng hồ sơ đang giải quyết và quản lý lưu trữ trên địa bàn.

Trách nhiệm thuộc về Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ; Lãnh đạo Tổ chuyên môn cùng các chuyên viên, viên chức trực tiếp phụ trách khâu tiếp nhận, cập nhật và lưu trữ hồ sơ thời kỳ phát sinh vụ việc.

2. Về công tác lãnh đạo, chỉ đạo liên quan đến công tác chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và lập kế hoạch sử dụng đất

- Công tác lãnh đạo, chỉ đạo, kiểm tra, giám sát của người đứng đầu các cơ quan, đơn vị chưa sâu sát; chưa kịp thời chấn chỉnh các thiếu sót trong tiếp nhận, thụ lý, thẩm định và kiểm soát nội bộ, dẫn đến sai sót lặp lại ở nhiều hồ sơ. Cán bộ tham mưu chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm rà soát, đối chiếu thông tin hồ sơ địa chính, kiểm tra hiện trạng thực tế trước khi trình giải quyết; thực hiện chưa đúng trình tự, thủ tục và biểu mẫu theo quy trình nội bộ đã ban hành.

- Việc lập kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Củ Chi thực hiện chậm trễ (đến tháng 6 năm 2024 mới được phê duyệt), chưa khắc phục hạn chế, tồn tại đã được Thanh tra Thành phố chỉ ra tại Kết luận thanh tra số 08/KL-TTTP-P3 ngày 15 tháng 6 năm 2020.

Trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Củ Chi, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

3. Về việc chấp hành pháp luật trong công tác chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở

- Đối với các tồn tại, hạn chế về thành phần hồ sơ, kiểm soát nội bộ, giải quyết trễ hạn và sai quy trình thời gian:

Có 10 hồ sơ giải quyết trễ hạn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và 16 hồ sơ có trình tự thời gian giải quyết không phù hợp khi tiến hành kiểm tra nội nghiệp trước thời điểm người dân nộp đơn xin chuyển mục đích. Hồ sơ địa chính phát sinh nhiều thiếu sót về thành phần và kiểm soát nghiệp vụ, bao gồm: 02 hồ sơ thiếu giấy tiếp nhận và hẹn trả kết quả; 11 hồ sơ sai lệch thông tin hiện trạng, bản đồ, diện tích; 02 hồ sơ thiếu biên bản kiểm tra, xác minh thực địa; 09 hồ sơ thiếu biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất và 11 hồ sơ thiếu tờ khai thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngoài ra, có 01 hồ sơ không lập Phiếu rà soát quá trình giải quyết; 37 hồ sơ thiếu ký nhận hoặc giao nhận không

đầy đủ giữa các bộ phận và 20 hồ sơ thiếu chữ ký của người nộp hoặc thiếu cập nhật thời gian giải quyết. Các tồn tại này vi phạm quy định tại Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và không tuân thủ các Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính ban hành kèm theo Quyết định số 4114/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2019, Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố và Thông báo số 3270/TB-CNCC-HC ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19.

Trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, chuyên viên thụ lý hồ sơ, bộ phận kiểm soát nội bộ và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

- Đối với hạn chế trong việc tham mưu giải quyết hồ sơ không phù hợp quy hoạch và vượt tỷ lệ hạn mức:

Giải quyết 03 hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch tại thời điểm giải quyết (trong đó có 01 hồ sơ không có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được duyệt; 02 hồ sơ có một phần diện tích nằm trên quy hoạch đường giao thông công cộng). Đồng thời, tham mưu cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vượt hạn mức đối với 01 hồ sơ thuộc khu vực quy hoạch đất thổ vườn với diện tích 500m² (trong khi tỷ lệ cho phép tối đa là 30%, tương ứng 205,71m²), dẫn đến diện tích cho phép vượt hạn mức là 156,39m². Khi giải quyết phần diện tích đất ở nông thôn còn lại sau đó, cơ quan chuyên môn đã không thực hiện khấu trừ phần diện tích đã cho phép chuyển mục đích vượt hạn mức trước đó.

Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

- Đối với hạn chế về kiểm tra hiện trạng, chưa xử lý dứt điểm vi phạm hành chính đối với các trường hợp đã xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp:

Thiếu kiểm tra hiện trạng, dẫn đến việc giải quyết cho 02 hồ sơ có công trình xây dựng tồn tại trên đất nông nghiệp trước thời điểm nộp đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Trách nhiệm thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, chuyên viên địa chính- xây dựng (nơi có đất vi phạm), chuyên viên thụ lý của Phòng Tài nguyên và Môi trường thời kỳ phát sinh vụ việc.

4. Về việc chấp hành pháp luật trong công tác tách thửa

- Đối với các hạn chế về lưu trữ, kiểm soát hồ sơ, trễ hạn, sai sót thông tin thẩm định, giải quyết tách thửa dưới hạn mức và áp dụng 02 quy trình thủ tục không đúng quy định.

Trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Củ Chi, Lãnh đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19, chuyên viên thụ lý, cán bộ thẩm định, bộ phận kiểm soát thủ tục hành chính thời kỳ phát sinh vụ việc.

- Đối với các hạn chế về quản lý hạ tầng, quản lý nhà nước về đất đai để phục vụ công tác quản lý nhà nước trên địa bàn.

Trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Củ Chi, Lãnh

đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, chuyên viên địa chính - xây dựng (nơi có đất), chuyên viên thụ lý, cán bộ thẩm định, bộ phận kiểm soát thủ tục hành chính thời kỳ phát sinh vụ việc.

III. KIẾN NGHỊ

Từ kết quả thanh tra và kết luận nêu trên, do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi đã kết thúc hoạt động từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các nội dung sau:

1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Mỹ

- Tổ chức kiểm điểm đối với những hạn chế, thiếu sót đã được chỉ ra tại phần kết quả thanh tra.

- Rà soát, xem xét xử lý đối với các hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất có vi phạm và các vi phạm khác (nếu có) đã nêu tại Kết luận thanh tra.

- Nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc chậm trễ và phối hợp, cung cấp tài liệu, báo cáo phục vụ công tác thanh tra.

- Chấn chỉnh và thực hiện nghiêm công tác lưu trữ và bàn giao hồ sơ theo quy định, không để xảy ra tình trạng thất lạc hồ sơ; tăng cường công tác theo dõi, giám sát để kiểm soát hồ sơ phát sinh trên địa bàn.

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng. Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện đúng quy trình việc kiểm tra hiện trạng thực tế, đối chiếu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm, hạn mức chuyển mục đích và điều kiện diện tích tách thửa tối thiểu đối với đất nông nghiệp trước khi tham mưu giải quyết hồ sơ cho người dân. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trách nhiệm thủ trưởng các phòng, ban thuộc Ủy ban nhân dân xã trong công tác quản lý đất đai, chuyển mục đích, tách thửa và trật tự xây dựng. Kịp thời chấn chỉnh, nâng cao trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân khi thực hiện nhiệm vụ, công vụ; xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật (nếu có).

- Thực hiện việc ban hành văn bản xin lỗi người dân đối với các trường hợp trễ hạn theo đúng quy định pháp luật.

- Khẩn trương thực hiện các nội dung kiến nghị còn tồn đọng tại Kết luận thanh tra số 08/KL-TTTP-P3 ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Thanh tra Thành phố.

- Tăng cường tổ chức tuyên truyền, tập huấn, phổ biến pháp luật về đất đai, xây dựng; quan tâm đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ công chức làm công tác quản lý đất đai, xây dựng để tránh thiếu sót khi tham mưu xử lý, giải quyết.

2. Giao Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ số 19

- Tổ chức kiểm điểm đối với những hạn chế, thiếu sót đã được chỉ ra tại phần kết quả thanh tra.

- Rà soát, xem xét xử lý đối với các hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất có vi phạm và các vi phạm khác (nếu có) đã nêu tại Kết luận thanh tra.

- Chấn chỉnh ngay công tác bàn giao, lưu trữ và kiểm soát hồ sơ; việc bàn giao hồ sơ, tài liệu đảm bảo chặt chẽ, đầy đủ theo quy định; xây dựng cơ chế kiểm soát, đối chiếu số lượng hồ sơ sau khi đã cập nhật biến động, khắc phục rủi ro khi

chỉ phụ thuộc vào phần mềm VBDLIS và hệ thống một cửa.

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đất đai trong việc giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa. Đảm bảo thành phần hồ sơ đúng quy định pháp luật; chấm dứt việc áp dụng 02 quy trình thủ tục không đúng quy định, bảo đảm đúng yêu cầu và quy trình nội bộ đã ban hành; việc giải quyết hồ sơ tách thửa đất thuộc diện có hoàn cảnh khó khăn phải phù hợp diện tích tối thiểu của từng loại đất. Phối hợp chặt chẽ với địa phương trong việc kiểm tra hiện trạng thực tế khu đất, đối chiếu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm, hạn mức chuyển mục đích và điều kiện diện tích tách thửa tối thiểu trước khi giải quyết hồ sơ cho người dân.

- Nghiêm túc chấn chỉnh tình trạng giải quyết trễ hạn hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa; thực hiện việc ban hành văn bản xin lỗi người dân đối với các trường hợp trễ hạn theo đúng quy định pháp luật.

- Khẩn trương rà soát và thực hiện cập nhật đầy đủ hồ sơ địa chính đối với các phần diện tích đất người dân đã hiến làm đường giao thông; tăng cường công tác quản lý hạ tầng gắn với yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn, bảo đảm các tiêu chí về phòng cháy chữa cháy, hệ thống cấp thoát nước, điện theo quy định.

- Có biện pháp chấn chỉnh, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trách nhiệm của người đứng đầu các bộ phận thuộc Chi nhánh trong công tác thụ lý, thẩm định và kiểm soát thủ tục hành chính đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa; kịp thời phát hiện, chấn chỉnh hạn chế, thiếu sót nhằm nâng cao trách nhiệm của tổ chức, cá nhân khi thực hiện nhiệm vụ, công vụ.

- Tăng cường tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ công chức, viên chức, người lao động làm công tác thụ lý, thẩm định hồ sơ đất đai để tránh thiếu sót khi tham mưu xử lý, giải quyết.

3. Giao Chánh Thanh tra Thành phố

Theo dõi, đôn đốc, giám sát và xử lý sau thanh tra, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định./.

Nơi nhận:
- Chánh Thanh tra Thành phố (để báo cáo);
- Phòng Giám sát, thẩm định, theo dõi, đôn đốc và xử lý sau thanh tra;
- Văn phòng TTTP (để đăng tải trên cổng TTĐT);
- Lưu: VT, ĐTT (TH).

KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA

Huỳnh Nữ Kiều Ngân