THỜI HẠN BẢO VỆ BMNN
Từ ngày 04 tháng 11 năm 2026 đến ngày 14 tháng 11 năm 2026

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
THANH TRA THÀNH PHỐ

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

Số: 39 /KL-TT
MẬT

Đồng Nai, ngày 04 tháng 11 năm 2026

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn về quản lý, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn xã Bình Minh

Thực hiện Quyết định số 178/QĐ-TT ngày 01/4/2026 của Chánh Thanh tra thành phố Đồng Nai về việc thanh tra việc thực hiện pháp luật, nhiệm vụ, quyền hạn về kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn xã Bình Minh. Quyết định số 19/QĐ-TT ngày 08/5/2026 về việc tạm dừng thanh tra; Quyết định số 112/QĐ-TT ngày 19/6/2026 về việc tiếp tục cuộc thanh tra. Từ ngày 10/4/2026 đến ngày 28/7/2026, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra trực tiếp tại UBND xã Bình Minh.

Xét Báo cáo số 28/BC-ĐTT ngày 17/8/2026 của Trưởng Đoàn Thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG

Xã Bình Minh được thành lập trên cơ sở hợp nhất hai đơn vị hành chính gồm xã Bình Minh và xã Bắc Sơn thuộc huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (cũ) từ ngày 01/7/2025. Xã Bình Minh là địa phương nằm trong vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh, có hệ thống giao thông kết nối vùng khá thuận lợi, giữ vị trí chiến lược quan trọng trong phát triển kinh tế, xã hội.

Tổng diện tích tự nhiên của xã Bình Minh là 3.667,84 ha. Trong đó, diện tích đất nông nghiệp là 2.227,89 ha, chiếm 60,74%; diện tích đất phi nông nghiệp 1.436,88 ha, chiếm 39,18% và đất chưa sử dụng còn 3,07 ha chiếm 0,08%.

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

I. Việc triển khai thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai đối với đất giao cho UBND xã Bình Minh quản lý

1. Việc ban hành các văn bản triển khai thực hiện

Để chỉ đạo công tác quản lý đất đai trên địa bàn, Ban Thường vụ huyện ủy Trảng Bom đã ban hành Chỉ thị số 21-CT/HU ngày 21/5/2018 về việc tăng cường công tác lãnh đạo, quản lý quy hoạch, đất đai, khoáng sản, trật tự xây dựng trên địa bàn huyện; UBND huyện Trảng Bom đã ban hành Kế hoạch số 73/KH-UBND ngày 20/02/2024 về việc thực hiện quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất công trên địa bàn huyện năm 2024 và những năm tiếp theo; đồng thời thành lập các tổ kiểm tra để kiểm tra, rà soát tình hình sử dụng đất trên địa bàn xã Bình Minh, gồm: Tổ kiểm tra theo Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 kiểm tra việc chấp hành pháp luật về quy hoạch, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường trên địa bàn xã Bình Minh; Tổ công tác theo Quyết định 1460/QĐ-UBND ngày 27/3/2024 để rà soát quá trình

sử dụng đất Khu dân cư Hà Linh.

UBND xã Bình Minh đã ban hành các văn bản để tổ chức thực hiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn, cụ thể: Quyết định số 182/QĐ-UBND ngày 14/8/2023 thành lập Tổ kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai, Kế hoạch số 39/KH-UBND ngày 22/6/2023 về thực hiện quản lý khai thác và sử dụng quỹ đất công trên địa bàn xã Bình Minh, Kế hoạch số 32/KH-UBND ngày 28/3/2024 về thực hiện quản lý khai thác và sử dụng Quỹ đất công trên địa bàn xã Bình Minh.

Ngày 24/12/2025, Ban Thường vụ Đảng ủy xã Bình Minh ban hành Chỉ thị số 04-CT/ĐU về việc tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo trong công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng, môi trường và khai thác khoáng sản trên địa bàn xã Bình Minh.

Việc ban hành văn bản và tổ chức triển khai thực hiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn xã Bình Minh đã được Đảng ủy, UBND huyện Trảng Bom và Đảng ủy, UBND xã Bình Minh quan tâm, ban hành kịp thời các văn bản tổ chức triển khai thực hiện.

II. Việc quản lý, sử dụng, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao quản lý

1. Đối với việc quản lý đất được giao theo Quyết định số 2976/QĐ-UBND

Ngày 24/8/2018, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2976/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án quản lý và khai thác sử dụng quỹ đất công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 2976/QĐ-UBND). Theo đó, tại địa bàn xã Bình Minh và xã Bắc Sơn (cũ) có 44 thửa đất giao UBND xã quản lý, sử dụng *(danh sách tại Phụ lục số 01)*. Kết quả thực hiện Quyết định số 2976/QĐ-UBND như sau:

1.1. Việc đo đạc, cắm mốc ranh giới đất công

Tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 2976/QĐ-UBND, UBND thành phố chỉ đạo UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa thực hiện việc đo đạc, cắm mốc ranh giới đất công do UBND cấp xã quản lý, sử dụng; kê khai, đăng ký đất đai theo quy định và thực hiện đồng bộ các giải pháp thuộc phạm vi trách nhiệm để thực hiện tốt công tác quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất công trên địa bàn.

UBND xã Bình Minh báo cáo đã thực hiện đo đạc, cắm mốc đối với 48/51 thửa giao quản lý, sử dụng[1]; đối với 03/51 thửa đang có tranh chấp nên chưa tiến hành đo đạc, cắm mốc.

Kết quả kiểm tra thể hiện: Có 14 thửa hiện trạng là trụ sở cơ quan, nhà văn hóa, trường học, chợ nên không tiến hành cắm mốc[2]; có 30 thửa[3] hiện trạng là đất trống, không thể hiện cắm mốc ranh giới cụ thể ngoài thực địa *(danh sách tại Phụ lục số 01)*.

Hồ sơ quản lý các thửa đất công chủ yếu thể hiện trên bản đồ địa chính và

---

[1] Gồm 07 thửa ngoài danh sách đất công theo Quyết định số 2976/QĐ-UBND.

[2] Đối với thửa đất số 549 tờ bản đồ số 18 xã Bình Minh đã được cắm 04 mốc trên thực địa.

[3] Theo báo cáo và qua rà soát chủ yếu các thửa đất trong các Khu tái định cư đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được bao quanh bởi đường giao thông hoặc các thửa đất liền kề được giao đất tái định cư cho các hộ dân. Trong quá trình giao đất cơ quan chuyên môn có thẩm quyền cũng đã xác định mốc ranh và cám mốc cho các hộ dân được giao đất.

danh mục thửa đất; chưa có hồ sơ, tài liệu thể hiện việc cắm mốc, bàn giao mốc giới hoặc quản lý mốc giới đối với các thửa đất nêu trên. Công tác lập, lưu trữ và quản lý hồ sơ các thửa đất chưa đầy đủ nhằm bảo đảm cơ sở theo dõi, xác định ranh giới và quản lý đất được giao là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 24 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

1.2. Về việc rà soát, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

- Theo Quyết định số 2976/QĐ-UBND có 15 thửa đất cần tiến hành rà soát, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ); đến nay UBND xã Bắc Sơn (cũ) đã lập thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với 02/15 thửa đất, cụ thể gồm:

+ Thửa đất số 45 tờ bản đồ số 12 xã Bắc Sơn (cũ), nay là thửa đất số 45 tờ bản đồ số 45 xã Bình Minh, được UBND tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ số CV 308311 ngày 22/7/2020 cho UBND xã Bắc Sơn, hiện trạng là Nhà văn hóa ấp Sông Mây.

+ Thửa đất số 15 tờ bản đồ số 38 xã Bắc Sơn, nay là thửa đất số 15 tờ bản đồ số 71 xã Bình Minh, được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 068902 ngày 16/01/2017 cho UBND xã Bắc Sơn, hiện trạng là Chợ An Chu.

- Có 02 thửa (ngoài 15 thửa cần rà soát, cấp GCNQSDĐ nêu trên) cũng đã được UBND xã Bắc Sơn lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND xã Bắc Sơn, cụ thể:

+ Thửa đất số 111 tờ bản đồ số 44 xã Bắc Sơn, nay là thửa đất số 111 tờ bản đồ số 77 xã Bình Minh, được UBND tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ số CK 292921 ngày 16/11/2017 cho UBND xã Bắc Sơn, hiện trạng là Trụ sở Đảng ủy xã Bình Minh.

+ Thửa đất số 284 tờ bản đồ số 38 xã Bắc Sơn, nay là thửa đất số 284 tờ bản đồ số 71 xã Bình Minh, được UBND tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ số CK 292960 ngày 16/11/2017 cho UBND xã Bắc Sơn, hiện trạng là đất trống.

- Ngoài ra, có 02 thửa đất có nguồn gốc do các cá nhân hiến để làm Nhà văn hóa, đã được cấp GCNQSDĐ cho các cá nhân nhưng chưa lập thủ tục thu hồi đất để cấp GCNQSDĐ cho UBND xã Bình Minh, cụ thể:

+ Thửa đất số 528 tờ bản đồ số 40 xã Bắc Sơn, nay là thửa đất số 528 tờ bản đồ số 73 xã Bình Minh, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CA 873457 ngày 24/7/2015 cho bà Nguyễn Thị Soi, hiện trạng là Nhà Văn hóa ấp An Chu. Nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị Soi hiến đất để xây dựng Nhà văn hóa (có Đơn hiến đất đề ngày 11/8/2015 của bà Nguyễn Thị Soi). UBND xã Bình Minh chưa lập thủ tục để thu hồi diện tích đất bà Nguyễn Thị Soi hiến cho UBND xã.

+ Thửa đất số 418a tờ bản đồ số 45 xã Bắc Sơn, nay là thửa đất số 418a (gồm thửa đất số 418 và một phần thửa đất số 488) tờ bản đồ số 78 xã Bình Minh, trong đó, thửa đất số 488 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CA 347513 ngày 16/6/2015 cho ông Đỗ Văn Thực. Hiện trạng là Nhà văn hóa ấp Bắc

Hòa và một phần đất trống. Nguồn gốc đất có 165,3 m^2 (thuộc thửa đất số 418) do UBND xã quản lý và có 137 m^2 (thuộc một phần thửa đất số 488) do ông Đỗ Văn Thực hiến để làm Nhà Văn hóa ấp Bắc Hòa (có Đơn hiến đất đề ngày 15/7/2015 của ông Đỗ Văn Thực). UBND xã Bình Minh chưa lập thủ tục để thu hồi diện tích đất ông Đỗ Văn Thực hiến cho UBND xã.

Việc lập, thực hiện các thủ tục cấp GCNQSDĐ còn chậm, còn 13/15 thửa cần rà soát, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay UBND xã chưa lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ theo Phương án quản lý và khai thác sử dụng quỹ đất công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2976/QĐ-UBND.

1.3. Việc thực hiện Phương án quản lý và khai thác sử dụng quỹ đất công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 2976/QĐ-UBND

- Đối với các thửa đất có tranh chấp:

Theo Phương án quản lý và khai thác sử dụng quỹ đất công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2976/QĐ-UBND (sau đây gọi chung là Phương án), trên địa bàn xã Bình Minh không có thửa đất xảy ra tranh chấp, lấn chiếm. Tuy nhiên thực tế hiện nay có 03 thửa đất phát sinh tranh chấp so với Phương án, gồm:

+ Thửa đất số 22 tờ bản đồ số 15 xã Bình Minh, diện tích 298,3 m^2: Theo Phương án thể hiện hiện trạng công trình trên đất: Văn phòng ấp Tân Bắc; tình trạng quản lý sử dụng: UBND xã đang quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, hiện nay hiện trạng trên đất có căn nhà cấp 4, do bà Nguyễn Thị Sáu sử dụng và khoảng 150 m^2 đất trống. Theo kết quả làm việc giữa bà Nguyễn Thị Sáu với UBND xã Bình Minh thể hiện: Bà Sáu cho rằng thửa đất có nguồn gốc do bố của bà Sáu là ông Nguyễn Văn Mỹ hoán đổi đất với UBND xã Hố Nai 4 (nay là xã Bình Minh) từ năm 1992 để xây dựng Trường Tiểu học Kim Đồng. Việc hoán đổi không có hồ sơ, tài liệu chứng minh, chỉ có xác nhận của ông Quách Kim Tính - nguyên là Chủ tịch UBND xã Hố Nai 4 tại Bản tường trình đề ngày 24/12/2009; năm 1997, bà Sáu được ông Nguyễn Văn Mỹ tặng cho thửa đất nêu trên để xây nhà và sử dụng ổn định đến nay.

UBND xã Bình Minh xác định bà Nguyễn Thị Sáu chưa cung cấp được hồ sơ, giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đối với thửa đất số 22 tờ bản đồ số 15. Việc hoán đổi giữa UBND xã và gia đình bà Sáu (theo trình bày) không có tài liệu pháp lý chứng minh; bản tường trình năm 2009 được xác nhận tại thời điểm người xác nhận không còn giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã nên không đủ cơ sở pháp lý để xác lập quyền sử dụng đất. UBND xã xác định phần diện tích trên thuộc đất công do UBND xã quản lý. Đến nay tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm.

Như vậy, mặc dù theo Phương án thì hiện trạng là Văn phòng ấp Tân Bắc, đất do UBND xã đang quản lý, sử dụng nhưng thực tế hiện nay trên đất có căn nhà cấp 4, khoảng 150 m^2 đất trống do bà Nguyễn Thị Sáu sử dụng là không đúng với nguồn gốc, chủ sử dụng đất theo Phương án được duyệt. UBND xã chưa rà soát nguồn gốc, chưa có biện pháp xử lý dứt điểm.

+ Thửa đất số 326 tờ bản đồ số 38 xã Bắc Sơn (cũ), nay là thửa đất số 326 tờ bản đồ số 71 xã Bình Minh, diện tích 545,5 m^2: Theo Phương án thể hiện hiện trạng công trình trên đất: đất trống; tình trạng quản lý sử dụng: UBND xã đang quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, kết quả kiểm tra hiện trạng thể hiện: Trên thửa đất có 01 căn nhà mái tôn, cột bê tông, tường gạch với diện tích khoảng 200 m^2 và 01 nhà tiền chế, khung mái sắt thép với diện tích khoảng 300 m^2.

Theo các tài liệu do UBND xã Bình Minh cung cấp thể hiện: Tại Bản tường trình ngày 16/7/2002 của Ban hành giáo và các giáo dân Bùi Chu thể hiện thửa đất có nguồn gốc do Giáo xứ Bùi Chu sử dụng làm nhà dạy giáo lý, lớp học cho trẻ em trong giáo xứ từ năm 1966. Đến năm 1975, Linh mục Đoàn Thanh Điện cho ấp Bùi Chu - xã Hố Nai 4 mượn để sử dụng làm địa điểm dạy học cho con em tại địa phương (Trường cấp 1 Diên Hồng). Việc cho mượn chỉ bằng miệng không có giấy tờ chứng minh. Năm 2001, Trường Tiểu học Diên Hồng xây dựng mới tại địa điểm khác, không còn sử dụng địa điểm tại thửa đất trên. Do đó, Giáo xứ Bùi Chu đã có Bản tường trình năm 2002 để xin sử dụng thửa đất trên làm nơi ở cho người nghèo, người già neo đơn tại Giáo xứ. Giáo xứ Bùi Chu đã sử dụng thửa đất từ năm 2002 đến nay. Căn nhà mái tôn được cải tạo trên cơ sở 03 phòng học của Trường Tiểu học Diên Hồng; nhà tiền chế do Giáo xứ Bùi Chu xây dựng (chưa rõ thời điểm xây dựng) và được thể hiện tại Biên bản làm việc kiểm tra hiện trạng ngày 20/8/2022 của UBND xã Bắc Sơn, nội dung thể hiện trên đất có công trình khung tiền chế với kết cấu 06 trụ cột sắt phi tròn, khung sắt vuông, diện tích khoảng 7 m x 16 m, UBND xã chỉ *"yêu cầu Ban hành giáo Giáo xứ Bùi Chu ngưng việc làm công trình tiền chế, buộc khôi phục trả lại hiện trạng ban đầu, không được phát sinh thêm bất kỳ công trình gì tại thửa đất nêu trên"* mà chưa xử lý vi phạm hoặc kiến nghị người có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định pháp luật là chưa thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013, điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024, Điều 3 và Điều 14 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu thu thập được thì trước khi thống kê thửa đất trên vào Phương án thì trên đất có căn nhà cấp 4 do Giáo xứ Bùi Chu sử dụng nhưng UBND xã Bắc Sơn (cũ) thống kê tại Phương án thể hiện hiện trạng là đất trống, tình trạng UBND xã đang quản lý, sử dụng là chưa đúng nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất. Đến nay, UBND xã chưa rà soát nguồn gốc, chưa có biện pháp xử lý dứt điểm; năm 2022 UBND xã Bắc Sơn đã phát hiện Giáo xứ Bùi Chu xây dựng công trình tiền chế với kết cấu 06 trụ cột sắt phi tròn, khung sắt vuông, diện tích khoảng 7 m x 16 m nhưng chưa xử lý dẫn đến phát trinh công trình mới và tồn tại đến thời điểm hiện nay (đến nay vẫn chưa xử lý công trình trên).

+ Thửa đất số 240 tờ bản đồ số 54 xã Bắc Sơn (cũ), nay là thửa đất số 240 tờ bản đồ số 87 xã Bình Minh, diện tích 2.863,62 m^2: Theo Phương án thể hiện hiện trạng công trình trên đất: đất trống; tình trạng quản lý sử dụng: UBND xã đang quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, theo nội dung Báo cáo số 256/BC-UBND ngày 21/12/2018 của UBND xã Bắc Sơn (cũ) và các tài liệu do UBND xã Bình Minh cung cấp thể hiện: Thửa đất số 240 tờ bản đồ số 54 có nguồn gốc được tách từ thửa đất số 171 tờ bản đồ số 52 (bản đồ đo đạc năm 1999), diện tích 8.584 m^2, đã được cập nhật, theo dõi trong Sổ Mục kê là đất chuyên dùng khác, là đất công do UBND xã Bắc Sơn quản lý, sử dụng làm sân bóng ấp Phú Sơn từ năm 1975 đến nay. Thửa đất số 171 tờ bản đồ số 52 đã được UBND xã Bắc Sơn sử dụng một phần để xây dựng Trường Tiểu

học Phú Sơn (xây dựng năm 2009, tách ra thành thửa đất số 239 tờ bản đồ số 54 xã Bắc Sơn) và một phần để xây dựng 02 Văn phòng ấp Phú Sơn (xây dựng năm 2001 và năm 2008, tách ra thành thửa đất số 265 tờ bản đồ số 54 xã Bắc Sơn), phần còn lại có diện tích 2.863,62 m^2 thuộc thửa đất số 240 tờ bản đồ số 54 nêu trên được UBND xã Bắc Sơn tiếp tục quản lý, sử dụng.

Vào năm 2018, Ban hành giáo và các giáo dân Phú Sơn tiến hành xây dựng hàng rào và đặt các công trình mang yếu tố tôn giáo ("tượng Đức Mẹ", "Thánh Giuse") tại thửa đất số 240 tờ bản đồ số 54 nêu trên để làm nơi sinh hoạt cho các giáo dân vì Giáo xứ Phú Sơn cho rằng phần diện tích đất này do UBND xã Hố Nai 4 giao cho Giáo xứ quản lý từ năm 1976 đến nay. UBND xã Bắc Sơn đã tiến hành kiểm tra và yêu cầu tháo dỡ các công trình vi phạm. Đến năm 2024, UBND xã Bắc Sơn kiểm tra phát hiện trên thửa đất đang được Giáo xứ Phú Sơn tiến hành xây dựng công trình với diện tích khoảng 150 m^2 *(công trình đang xây dựng các cột bê tông cốt thép, các trụ gạch, chưa xây tường, chưa lợp mái)*, không biết chủ đầu tư xây dựng; UBND xã Bắc Sơn đã làm việc và yêu cầu Giáo xứ Phú Sơn tháo dỡ công trình vi phạm nhưng không xử lý vi phạm đối với hành vi vi phạm trên; đồng thời có Văn bản số 157/UBND-ĐC ngày 10/6/2024 chỉ đạo Công an xã và công chức địa chính, Trưởng ấp Phú Sơn tiếp tục theo dõi, kịp thời ngăn chặn phát sinh công trình vi phạm trên thửa đất.

Kết quả kiểm tra thể hiện: Hiện trạng thửa đất là sân bóng và đất trống, không còn các công trình trên đất. Thửa đất hiện đang tranh chấp với Giáo xứ Phú Sơn, chưa được giải quyết dứt điểm.

Thửa đất đã được quy hoạch đất giáo dục (mở rộng Trường Tiểu học Phú Sơn) nhưng do chưa giải quyết dứt điểm tranh chấp với Giáo xứ Phú Sơn nên đến nay chưa đưa đất vào sử dụng.

- Đối với đất thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý để đấu giá: Theo Phụ lục 5.1 ban hành kèm theo Quyết định số 2976/QĐ-UBND, thửa đất số 284 tờ bản đồ số 38 xã Bắc Sơn *(nay là thửa đất số 284 tờ bản đồ số 71 xã Bình Minh)* thuộc nhóm đất thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý để đấu giá. Tuy nhiên UBND xã Bắc Sơn chưa báo cáo UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) để thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý để thực hiện đấu giá đưa đất vào sử dụng, kết quả kiểm tra hiện trạng là đất trống.

- Đối với các thửa đất tiếp tục quản lý, sử dụng:

Qua kiểm tra hiện trạng các thửa đất tiếp tục quản lý, sử dụng, kết quả có 03 thửa đất có dấu hiệu bị lấn, chiếm một phần hoặc đang có người dân sử dụng cụ thể:

+ Thửa đất số 529 tờ bản đồ số 4 xã Bình Minh, diện tích 19.547,1 m^2. Theo ý kiến của UBND xã Bình Minh, thửa đất hiện nay tách thành 02 thửa gồm thửa đất số 529 tờ bản đồ số 4 (diện tích 6.372 m^2) và thửa đất số 688 tờ bản đồ số 4 (diện tích 5.992,7 m^2). Tuy nhiên, tổng diện tích của 02 thửa đất trên chỉ có 12.364,7 m^2, giảm 7.182,4 m^2 so với diện tích được tạm giao quản lý theo Phương án. Qua rà soát, thửa đất số 529 tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 2008) có diện tích 25.399 m^2. Tuy nhiên, khi đưa vào Phương án, diện tích thửa đất số 529 tờ bản đồ số 4 xã Bình Minh chỉ thể hiện diện tích giao quản lý là 19.547 m^2. Tại Kế hoạch số 73/KH-

UBND ngày 20/02/2024 của UBND huyện Trảng Bom (cũ) về việc thực hiện quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất công trên địa bàn huyện năm 2024 và những năm tiếp theo, thửa đất số 529 tờ bản đồ số 4 chỉ còn tổng diện tích 12.364,7 m² (gồm thửa đất số 529 tờ bản đồ số 4, diện tích 6.372 m² và thửa đất số 688 tờ bản đồ số 4, diện tích 5.992,7 m²). Phần diện tích còn lại chưa có trong kế hoạch quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất công và UBND xã Bình Minh không quản lý, sử dụng phần diện tích còn lại (7.182,4 m²). Việc diện tích giảm tại thửa 529 là do trong quá trình đo đạc có sai sót về xác định ranh giới thửa đất, trong lúc đo đạc tự chia tách thửa đất theo hiện trạng đồng thời trong quá trinh kê khai UBND xã Bình Minh (cũ) còn thiếu sót.

Hiện trạng trên thửa đất số 529 tờ bản đồ số 4 có cây mọc tự nhiên, trong đó có khoảng 70 m^2 có dấu hiệu bị lấn, chiếm; thửa đất số 688 có trồng cây tràm khoảng 2-3 năm tuổi nhưng không xác định được người sử dụng[4].

UBND xã Bình Minh không quản lý chặt chẽ thửa đất được giao, để thửa đất bị lấn chiếm, thiếu diện tích, chưa rà soát để xác minh, xử lý vi phạm là chưa thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013, điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024, Điều 3 và Điều 14 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

+ Thửa đất số 81 tờ bản đồ số 15 xã Bình Minh, diện tích 298,8 m^2. Theo Phương án thửa đất có hiện trạng đất trống, tình trạng UBND xã đang quản lý, sử dụng. Kết quả kiểm tra hiện trạng thể hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4, không có người sử dụng. Theo trình bày của UBND xã, thửa đất trước đây được UBND xã Bình Minh cho ông Nguyễn Văn Thuận thuê ngắn ngày để bán vật liệu xây dựng. Việc cho thuê đất không đúng quy định pháp luật, đã được UBND huyện Trảng Bom ban hành Kết luận thanh tra số 275/KL-UBND ngày 27/5/2018 và UBND xã Bình Minh đã tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với sai phạm này.

+ Thửa đất số 6 tờ bản đồ số 29 xã Bình Minh, diện tích 1.147 m^2. Theo Phương án, thửa đất có hiện trạng cho Ban ấp trồng cây ngắn ngày, tình trạng UBND xã đang quản lý, sử dụng. Kết quả kiểm tra hiện trạng trên đất có nhà tiền chế và có một phần diện tích đất trống.

2. Đối với các thửa đất thực tế UBND xã Bình Minh quản lý nhưng nằm ngoài Phương án quản lý đất công theo Quyết định số 2976/QĐ-UBND

2.1. Đất giao quản lý, sử dụng theo Kế hoạch số 73/KH-UBND ngày 20/02/2024 của UBND huyện Trảng Bom

Ngày 20/02/2024, UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (cũ) ban hành Kế hoạch số 73/KH-UBND thực hiện quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất công trên địa

---

[4] Qua kiểm tra và chồng ghép bản đồ đo vẽ năm 1998 và năm 2017 hiện trạng thửa đất số 529 được đo tách như sau: Thửa 529 diện tích 6372m2; Thửa 688 Diên tích 5.992,7m²; Thửa 687 diện tích 4060,5 m2; khoảng 1000 m2 đo gộp vào thửa 530 chưa được cấp đổi giấy chứng nhận và một phần diện tích hiện trạng là đường đi.

Thực hiện Công văn số 25/ĐTT ngày 28/7/2026 của trưởng đoàn Thanh tra theo Quyết định 178/QĐ-TT về đo đạc các thửa đất. UBND xã Bình Minh đã phối hợp Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai Chi nhánh Trang Bom đo vẽ hiện trạng thửa đất số 529 trong đó có 70m2 do ông Hoàng Trọng Dinh làm hàng rào bằng giây kẽm gai để chăn nuôi gia cầm tại thời điểm đo đạc đã xác định vị trí ranh mốc và ông Hoàng Trọng Dinh đã tháo dời vào đúng ranh giới thửa đất (Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai đã bàn giao bản trích đo thửa đất cho Đoàn thanh tra).

bàn huyện năm 2024 và những năm tiếp theo (Kế hoạch số 73/KH-UBND). Theo đó, trên địa bàn xã Bắc Sơn (cũ) và xã Bình Minh (cũ) có 50 thửa đất do UBND xã quản lý, sử dụng. Qua rà soát, có 46 thửa đã có trong Quyết định số 2976/QĐ-UBND nêu tại Phụ lục số 01 (trong đó có 4 thửa được tách từ 2 thửa cũ) và có 04 thửa ngoài Phương án, gồm các thửa sau:

- Các thửa đất số 111, số 112 tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 02 tờ bản đồ số 89 xã Bình Minh thuộc khu dân cư phục vụ tái định cư, đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Kết quả kiểm tra hiện trạng thể hiện là đất trống.

- Thửa đất số 16 tờ bản đồ số 76 xã Bình Minh: Thửa đất này có nguồn gốc do Trường mầm non Thạch Thảo quản lý, sử dụng. Đến năm 2025 trường được xây dựng tại địa điểm mới và thửa đất 16 này được bàn giao lại để nhà nước quản lý. Kết quả kiểm tra hiện trạng thể hiện trên đất có trường mầm non để trống, không sử dụng.

UBND xã Bình Minh đã quản lý các thửa đất trên sau quá trình sắp xếp địa giới hành chính, trên cơ sở Kế hoạch số 73/KH-UBND ngày 20/02/2024 của UBND huyện Trảng Bom về quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất công nhưng hiện nay chưa có phương án, kế hoạch khai thác, sử dụng.

2.2. Đối với đất thu hồi giao địa phương quản lý

2.2.1. Khu đất thu hồi của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hà Linh

Ngày 11/3/2016, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 732/QĐ-UBND thu hồi diện tích 89.958,9 m^2 đất của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hà Linh (đất đã hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng chưa sử dụng) giao cho UBND xã Bắc Sơn quản lý. Sau đó, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2155/QĐ-UBND ngày 17/11/2016 về việc điều chỉnh giảm diện tích đất thu hồi ghi tại Quyết định số 732/QĐ-UBND xuống còn 73.435,9 m^2 *(lý do: không thu hồi diện tích 16.523,0 m^2 đất cưỡng chế của hộ ông Thân Văn Ước)*, giao diện tích 73.435,9 m^2 này cho UBND xã Bắc Sơn quản lý.

Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom ban hành Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 27/3/2024 và Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 thành lập Tổ công tác để thực hiện rà soát quá trình sử dụng đất Khu dân cư Hà Linh tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom *(Tổ Công tác do Chánh Thanh tra huyện Trảng Bom làm Tổ trưởng)*. Trên cơ sở Báo cáo số 48/BC-TCT ngày 11/4/2025 của Tổ Công tác về kết quả kiểm tra, rà soát các nội dung liên quan đến dự án Khu dân cư Hà Linh tại xã Bắc Sơn, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom đã ban hành Văn bản số 8053/UBND-TTH ngày 07/5/2025 để chỉ đạo xử lý vụ việc. Theo đó, giao Thanh tra huyện, Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Nội vụ, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện và UBND xã Bắc Sơn tổ chức triển khai, báo cáo kết quả thực hiện. Sau khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, từ ngày 01/7/2025 đến nay UBND xã Bình Minh tiếp nhận, kế thừa, tiếp tục xử lý các nội dung có liên quan đến vụ việc trên. Tuy nhiên, qua kiểm tra cho thấy UBND xã Bình Minh chưa kịp thời rà soát, tiếp nhận đầy đủ hồ sơ, tài liệu; chưa nắm bắt đầy đủ diễn biến, tình hình và kết quả thực hiện các nội dung đã được Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom chỉ đạo tại Văn bản số 8053/UBND-TTH ngày 07/5/2025; đồng thời, chưa xây dựng kế hoạch cụ thể, chưa

đề ra giải pháp và phương án xử lý đối với các nội dung còn tồn tại của vụ việc.

Ngày 22/7/2026, Đoàn Thanh tra đã phối hợp UBND xã Bình Minh tổ chức khảo sát hiện trạng quản lý 73.435,9 m^2 nêu trên, kết quả kiểm tra ghi nhận hiện trạng khu đất không thay đổi so với nội dung kiểm tra ghi nhận tại Báo cáo số 48/BC-TCT ngày 11/4/2025 của Tổ công tác; một số vị trí khu đất chưa có cọc, ranh mốc để xác định ranh giới rõ ràng *(UBND xã Bình Minh hiện nay UBND xã đang phối hợp thuê Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - đơn vị đo đạc thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai để đo đạc, cắm mốc xác định ranh cụ thể của các vị trí khu đất để phục vụ việc quản lý theo ý kiến của UBND huyện Trảng Bom (cũ) tại Văn bản số 5083/UBND-TTH ngày 07/5/2025).* Ngoài ra, Đoàn Thanh tra phát hiện tại khu đất vị trí số 4 có diện tích khoảng 3,8 ha thuộc trách nhiệm quản lý của UBND xã Bắc Sơn (nay là xã Bình Minh) nhưng hiện trạng là Trường Tiểu học - Trung học Cơ sở Bắc Sơn với quy mô 1,6 ha. Theo UBND xã Bình Minh, việc xây dựng Trường học thực hiện gấp nhằm đáp ứng chủ trương, tiêu chí Chương trình nông thôn mới nên chưa kịp làm thủ tục đất đai. Do việc xây dựng Trường học *(Ban Quản lý dự án huyện Trảng Bom làm chủ đầu tư)* khi chưa hoàn thành thủ tục đất đai, đầu tư theo quy định pháp luật nên đến nay chưa được giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2.2. Đất thu hồi do người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai.

Thửa đất số 345 tờ bản đồ số 48 xã Bắc Sơn (nay là thửa số 106 tờ bản đồ số 77 xã Bình Minh) với diện tích 343 m^2 do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom Bắc Đồng Nai (Ngân hàng Agribank) sử dụng, được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm và được cấp GCNQSDĐ số BL 525707 cấp ngày 07/11/2012 *(gồm: 116 m^2 đất cơ sở sản xuất, kinh doanh đã được cấp Giấy chứng nhận và có 227 m^2 thuộc chỉ giới hành lang giao thông Quốc lộ 1 nên không được cấp GCNQSDĐ).*

Do không có nhu cầu sử dụng phần diện tích 227 m^2 thuộc chỉ giới hành lang giao thông, Ngân hàng Agribank có đơn đề nghị trả lại đất. Ngày 27/5/2014, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1518/QĐ-UBND thu hồi 227 m^2 đất của Ngân hàng Agribank tại thửa đất số 345 tờ bản đồ số 48 xã Bắc Sơn và giao cho UBND xã Bắc Sơn quản lý; giao Sở Tài nguyên và Môi trường công bố quyết định đến các đơn vị liên quan *(Sở đã công bố ngày 22/7/2014)*, chỉ đạo chỉnh lý hồ sơ địa chính, xác định ranh giới, cắm mốc bàn giao và giao UBND xã Bắc Sơn quản lý, không để xảy ra lấn chiếm.

Đến nay hồ sơ địa chính tại thửa đất chưa được chỉnh lý, chưa hoàn thành việc cắm mốc, bàn giao đất thu hồi tại thực địa giao UBND xã Bắc Sơn (nay là UBND xã Bình Minh) quản lý theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) tại Quyết định số 1518/QĐ-UBND.

2.2.3. Đất quốc phòng bàn giao cho địa phương quản lý

Theo Báo cáo số 309/BC-UBND ngày 03/7/2026 của UBND xã Bình Minh, trên địa bàn xã có 01 khu đất quốc phòng giao địa phương quản lý, cụ thể: Khu đất diện tích 253.452,3 m^2 có nguồn gốc là đất quốc phòng *(Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh*

Đồng Nai sử dụng theo Quyết định số 3951/QĐ-UBND ngày 21/12/1993 của UBND tỉnh Đồng Nai). Ngày 29/8/2018, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3058/QĐ-UBND thu hồi diện tích 253.452,3 m^2 đất quốc phòng tại xã Bình Minh, huyện Trảng Bom bàn giao cho địa phương quản lý; vị trí, ranh giới, được xác định theo Tờ Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 304/2018 tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật địa chính Nhà đất thực hiện ngày 09/3/2018 được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai ký kiểm tra nội nghiệp ngày 12/3/2018. Sau khi chính quyền 02 cấp được thành lập, từ ngày 01/7/2025 UBND xã Bình Minh tiếp nhận vụ việc.

Tại buổi làm việc và kiểm tra hiện trạng vào ngày 16/7/2026 với Đoàn Thanh tra, UBND xã Bình Minh trình bày: Tại khu đất khoảng 25,34 ha này gồm đường giao thông và có khoảng 90 hộ dân sử dụng đất, trong đó phần lớn sinh sống từ trước thời điểm UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 3951/QĐ-UBND ngày 21/12/1993 giao Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đồng Nai sử dụng. Sau thời điểm bàn giao khu đất này về địa phương quản lý (theo Quyết định số 3058/QĐ-UBND) thì các hộ dân vẫn tiếp tục sinh sống trên đất cho đến nay.

Đến nay, UBND xã Bình Minh chưa rà soát nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của từng trường hợp đang sử dụng đất, chưa xác định cụ thể mục đích sử dụng đối với khu đất trên để có phương án, hình thức quản lý, giao đất, cho thuê đất, đấu giá, công nhận quyền sử dụng đất, xử lý vi phạm theo quy định pháp luật đất đai.

III. Việc kiểm tra, xử phạt vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn xã

1. Về việc kiểm tra, rà soát tình hình vi phạm về đất đai

Ngày 29/8/2023, UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (cũ) ban hành Quyết định số 3659/QĐ-UBND thành lập Tổ kiểm tra liên ngành về việc chấp hành pháp luật về quy hoạch, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, điện, phòng cháy chữa cháy, ngành nghề kinh doanh đối với các cơ sở sản xuất kinh doanh có xây dựng công trình nhà xưởng, nhà tiền chế trên địa bàn xã Bình Minh. Ngày 15/3/2024, Tổ kiểm tra liên ngành có Báo cáo số 98/BC-TKT báo cáo kết quả kiểm tra. Theo báo cáo, có 82/85 cơ sở được kiểm tra có vi phạm về đất đai. Tổ kiểm tra đã kiến nghị UBND huyện Trảng Bom chỉ đạo UBND xã Bình Minh xử lý vi phạm. Ngày 07/5/2024, UBND huyện Trảng Bom có Văn bản số 6221/UBND-THKT triển khai thực hiện Công văn số 4301-CV/HU ngày 19/4/2024 của Huyện ủy. Ngày 14/6/2024, UBND xã Bình Minh có Báo cáo số 105/BC-UBND về tiến độ thực hiện khắc phục những tồn tại, hạn chế, sai phạm. Theo đó, Chủ tịch UBND xã đã ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với 45 công trình vi phạm (trong đó có 02 quyết định xử phạt vi phạm hành chính được ban hành và đã thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả trong quá trình Tổ Kiểm tra liên ngành tiến hành kiểm tra). Đối với 37 công trình còn lại chưa tiến hành xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai. Việc để xảy ra vi phạm trên địa bàn, đã được phát hiện từ năm 2024 nhưng đến nay UBND xã Bình Minh chưa kịp thời xử lý vi phạm là chưa thực hiện đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024, các Điều 3, 14 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 và các văn bản pháp luật liên quan.

2. Về việc xử phạt vi phạm hành chính

2.1. Về xử lý vi phạm hành chính do UBND xã phát hiện

Trong kỳ thanh tra, UBND xã Bình Minh (UBND xã Bắc Sơn và UBND xã Bình Minh) đã phát hiện, xử phạt vi phạm hành chính đối với 88 trường hợp. Trong đó, đã ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với 67 trường hợp với tổng số tiền xử phạt, thu số lợi bất hợp pháp là 5.176 triệu đồng và ban hành quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với 21 trường hợp *(buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm)*. Qua kiểm tra các quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả còn một số hạn chế như sau:

- Về ban hành quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả:

Chủ tịch UBND xã Bình Minh ban hành 21 quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do không xác định được tổ chức, cá nhân vi phạm. Qua kết quả kiểm tra hiện trạng ngẫu nhiên đối với 15 trường hợp[5] thể hiện trên các công trình vi phạm có các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống *(có cơ sở để xác định đối tượng vi phạm)*. Tuy nhiên, tại thời điểm Chủ tịch UBND xã Bình Minh ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả không xác minh, làm rõ, xác định đối tượng vi phạm để xác định cụ thể đối tượng vi phạm làm căn cứ ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 3, Điều 5, khoản 2 Điều 14, khoản 1 Điều 16, Điều 61 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020, năm 2025. Đến nay, UBND xã Bình Minh vẫn chưa thi hành các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020 và năm 2025, dẫn đến vụ việc vi phạm hành chính kéo dài, làm ảnh hưởng đến hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước.

- Về thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính: Đối với 67 quyết định xử phạt vi phạm hành chính, qua kiểm tra ngẫu nhiên 43 hồ sơ *(Danh sách cụ thể tại Phụ lục số 02)* thể hiện:

+ Tổng số tiền phạt và số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm phải nộp là 3.744 triệu đồng, kết quả: Đã nộp số tiền 3.691 triệu đồng, chưa nộp số tiền 53 triệu đồng theo quy định tại các Điều 73, 74 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020, năm 2025; đã hết thời hạn thi hành quyết định xử phạt nhưng UBND xã Bình Minh không cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt theo quy định tại các Điều 86, 87, 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020, năm 2025, Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ quy định về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, Nghị định số 296/2025/NĐ-CP ngày 16/11/2025 của Chính phủ quy định về cưỡng chế thi hành quyết định, xử phạt vi phạm hành chính.

+ Có 38 quyết định có biện pháp khắc phục hậu quả là buộc khôi phục lại hiện trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Kết quả thực hiện: có 24 quyết định đã ban hành văn bản đôn đốc chấp hành quyết định xử phạt; có 34/38 quyết định xử phạt

---

[5] Các Quyết định số 3618/QĐ-KPHQ, 3619/QĐ-KPHQ, 3620/QĐ-KPHQ, 3621/QĐ-KPHQ ngày 19/6/2025, các Quyết định số 3969/QĐ-KPHC, 3970/QĐ-KPHC, 3971/QĐ-KPHC, 3972/QĐ-KPHC, 3973/QĐ-KPHC, 3974/QĐ-KPHC, 3975/QĐ-KPHC, 3976/QĐ-KPHC, 3977/QĐ-KPHC ngày 27/6/2025, các Quyết định số 3616/QĐ-KPHQ và 3617/QĐ-KPHQ ngày 19/6/2025.

chưa thi hành biện pháp khắc phục hậu quả *(khôi phục hiện trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm)* theo quy định tại Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020 và năm 2025, dẫn đến vụ việc vi phạm hành chính kéo dài, làm ảnh hưởng đến hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; đến nay, đã hết thời hạn thi hành biện pháp khắc phục hậu quả nhưng UBND xã Bình Minh vẫn chưa cưỡng chế theo quy định tại các Điều 86, 87, 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020, năm 2025, Nghị định số 166/2013/NĐ-CP, Nghị định số 296/2025/NĐ-CP.

Như vậy, UBND xã Bình Minh ban hành các quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng có 04 quyết định đối tượng vi phạm chưa chấp hành việc nộp phạt, có 34 quyết định đối tượng vi phạm chưa thi hành biện pháp khắc phục hậu quả nhưng không kiểm tra việc chấp hành quyết định xử phạt của cá nhân, tổ chức bị xử phạt (14/38 quyết định xử phạt) theo quy định tại khoản 2 Điều 73 và khoản 3 Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính. Đến nay đã hết thời hạn thi hành nhưng chưa cưỡng chế thực hiện quyết định xử phạt, quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại các Điều 86, 87, 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020, năm 2025, Nghị định số 166/2013/NĐ-CP, Nghị định số 296/2025/NĐ-CP ngày 16/11/2025, dẫn đến không thu được tiền phạt vào ngân sách Nhà nước, chưa khắc phục được hậu quả do vi phạm hành chính gây ra, chưa khôi phục được trật tự quản lý hành chính bị xâm phạm, thực hiện không đúng, đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại khoản 1 Điều 3, các Điều 16, 18, khoản 2 Điều 73, các Điều 85, 86, 87, 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020 và năm 2025, Nghị định số 166/2013/NĐ-CP, Nghị định số 296/2025/NĐ-CP.

2.2. Về xử lý vi phạm hành chính do các đơn vị khác phát hiện, chuyển UBND xã Bình Minh xử lý

Theo báo cáo của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom: Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai đã phát hiện 08 trường hợp có dấu hiệu vi phạm hành chính và chuyển hồ sơ vụ việc đến UBND xã Bình Minh để xử lý[6] nhưng chưa nhận được văn bản phúc đáp từ UBND xã Bình Minh. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom đã có Văn bản trả hồ sơ cho công dân do chưa có kết quả giải quyết của UBND xã Bình Minh. Đến nay, các vụ việc vi phạm hành chính nêu trên vẫn chưa được xử lý hoặc chuyển vụ việc đến người có thẩm quyền xử lý là chưa đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 3, khoản 2 Điều 14, Điều 18 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020, năm 2025.

Việc viên chức thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom phát hiện vi phạm hành chính nhưng không lập biên bản vi phạm hành chính, đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà có văn bản chuyển hồ sơ vụ việc đến UBND xã Bình Minh xử lý là không đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 32 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, khoản 3 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024, Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020, năm 2025.

---

[6] Các trường hợp vi phạm được phát hiện từ tháng 7/2025 đến tháng 11/2025.

UBND xã Bình Minh không có văn bản phúc đáp đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bom lập biên bản vi phạm hành chính chuyển đến người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính là chưa đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024.

2.3. Các vi phạm khác về đất đai trên địa bàn xã Bình Minh

Theo báo cáo số 309/BC-UBND ngày 03/7/2026 của UBND xã Bình Minh, trên địa bàn xã có tổng diện tích 226,18 ha có nguồn gốc đất nông, lâm trường do Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai (gọi tắt là Công ty Tân Mai) quản lý, sử dụng. Trong đó phát sinh nhiều trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp, xây dựng nhà ở và các công trình trên đất. Liên quan đến nội dung này, trước đây UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) đã thành lập Đoàn thanh tra và đã ban hành Kết luận thanh tra số 7271/KL-UBND ngày 24/10/2011 về việc thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất tại Xí nghiệp Nguyên liệu giấy Đông Nam bộ; đồng thời thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành để kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra và đã ban hành Kết luận kiểm tra số 11167/KL-UBND ngày 30/9/2019.

Đoàn thanh tra kiểm tra thực tế ghi nhận UBND huyện Trảng Bom trước đây và UBND xã Bình Minh hiện nay chưa thực hiện dứt điểm các nội dung các kết luận, để nhiều vụ việc kéo dài và chưa báo cáo, đề xuất, xử lý dứt điểm. UBND xã Minh Minh chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm các nội dung kết luận thanh tra, kiểm tra báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Đồng thời, qua rà soát việc thực hiện các kết luận thể hiện có xuất hiện tình trạng cố tình chống đối trái pháp luật như vụ việc ông Tạ Đình Mỹ thực hiện hành vi chiếm đất, có dấu hiệu tội phạm hình sự, UBND xã Bình Minh có Văn bản số 43/UBND-VP ngày 04/3/2026 (mật) chuyển hồ sơ vụ việc đến Công an xã Bình Minh giải quyết. Ngày 06/3/2026, Phòng Kinh tế UBND xã Bình Minh đã lập biên bản bàn giao hồ sơ, tài liệu cho Công an xã Bình Minh xử lý.

C. KẾT LUẬN

Căn cứ kết quả thanh tra, Chánh thanh tra thành phố kết luận như sau:

I. Kết quả đạt được

Công tác quản lý đất đai trên địa bàn đã được Đảng ủy, UBND xã Bình Minh quan tâm, ban hành kịp thời các văn bản phục vụ cho công tác quản lý, đã ban hành kế hoạch triển khai thực hiện Phương án quản lý và khai thác sử dụng quỹ đất công tại địa phương; phân công trách nhiệm cụ thể cho từng cá nhân, đơn vị, giúp nâng cao hiệu quả quản lý; UBND xã Bình Minh đã phát hiện và xử phạt nhiều vụ việc vi phạm hành chính theo thẩm quyền.

II. Hạn chế, vi phạm

Bên cạnh kết quả đạt được, qua thanh tra có các hạn chế, vi phạm như sau:

- Chưa hoàn thành việc đo đạc, cắm mốc ranh giới trên thực địa đối với các thửa đất được giao quản lý theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 2976/QĐ-UBND.

Trách nhiệm thuộc UBND huyện Trảng Bom (cũ), UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Việc lưu trữ, quản lý hồ sơ địa chính các thửa đất được giao quản lý chưa đảm bảo quy định tại Điều 24 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chậm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất rà soát, cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 2976/QĐ-UBND.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Xây dựng Trường Tiểu học - Trung học Cơ sở Bắc Sơn khi chưa hoàn thành thủ tục giao đất, thủ tục về đầu tư theo quy định pháp luật.

Trách nhiệm thuộc Ban Quản lý dự án huyện Trảng Bom, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Các thửa đất bà Nguyễn Thị Soi và ông Đỗ Văn Thực tự nguyện hiến đất, trả lại đất cho Nhà nước nhưng UBND xã chưa lập thủ tục để thu hồi diện tích đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa rà soát nguồn gốc để xử lý dứt điểm các tranh chấp tại các thửa đất số 22 tờ bản đồ số 15, thửa đất số 326 tờ bản đồ số 71, thửa đất số 240 tờ bản đồ số 87 xã Bình Minh.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Việc phát hiện dấu hiệu vi phạm đất đai tại các thửa đất số 326 tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 240 tờ bản đồ số 54 xã Bắc Sơn (cũ) nhưng không xử lý vi phạm hành chính là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013, điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 14, Điều 16 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, sửa đổi năm 2020, năm 2025.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bắc Sơn (cũ), các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa lập thủ tục để báo cáo cơ quan có thẩm quyền thu hồi thửa đất số 284 tờ bản đồ số 71 xã Bình Minh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý để đấu giá nhằm đưa đất vào sử dụng.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Các thửa đất được giao quản lý nhưng chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất, dẫn đến một số thửa đất có dấu hiệu bị lấn, chiếm nhưng chưa xử lý vi phạm.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa kịp thời rà soát hồ sơ để xây dựng kế hoạch, đề xuất phương án xử lý vụ việc hoặc xử lý theo thẩm quyền liên quan đến Khu dân cư Hà Linh.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa chỉnh lý hồ sơ địa chính, chưa hoàn thành cắm mốc, bàn giao UBND xã Bắc Sơn (cũ) quản lý đối với thửa đất thu hồi của Ngân hàng Agribank.

Trách nhiệm thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa rà soát nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của từng trường hợp đang sử dụng đất, chưa xác định cụ thể mục đích sử dụng đối với khu đất diện tích 25,34 ha có nguồn gốc đất quốc phòng bàn giao địa phương quản lý, để quyết định các hình thức quản lý, sử dụng đất, xử lý vi phạm theo quy định pháp luật đất đai.

Trách nhiệm thuộc UBND huyện Trảng Bom (cũ), UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa kịp thời xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai đối với 37 công trình vi phạm đã phát hiện tại Báo cáo số 98/BC-TKT ngày 15/3/2024 của Tổ kiểm tra liên ngành.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả mà không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với các trường hợp có cơ sở để xác định đối tượng vi phạm là thực hiện không hết trách nhiệm, không đúng quy định tại khoản 1 Điều 3, Điều 14, Điều 16, Điều 61 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, sửa đổi năm 2020, năm 2025.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa thực hiện đúng trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt trong việc theo dõi, kiểm tra việc chấp hành quyết định xử phạt của cá nhân, tổ chức bị xử phạt theo quy định tại khoản 2 Điều 73 và khoản 3 Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, sửa đổi năm 2020, năm 2025.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa cưỡng chế thi hành quyết định quyết định xử phạt, quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại các Điều 86, 87, 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, sửa đổi năm 2020, năm 2025 Nghị định số 166/2013/NĐ-CP, Nghị định số 296/2025/NĐ-CP.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Việc viên chức thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom phát hiện vi phạm hành chính nhưng không lập biên bản vi phạm hành chính, đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà có văn bản chuyển hồ sơ vụ việc đến UBND xã Bình Minh xử lý là không đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 32 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, khoản 3 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024, Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính, sửa đổi năm 2020, năm 2025.

Trách nhiệm thuộc viên chức Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom đang thi hành nhiệm vụ, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- UBND xã Bình Minh không có văn bản phúc đáp đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Trảng Bom lập biên bản vi phạm hành chính chuyển đến người

có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính là chưa thể hiện trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn, xử lý kịp thời vi phạm pháp luật đất đai tại địa phương theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024.

Trách nhiệm thuộc UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

- Chưa xử lý dứt điểm các nội dung kết luận, kiến nghị theo Kết luận thanh tra số 7271/KL-UBND ngày 24/10/2011 và Kết luận kiểm tra số 11167/KL-UBND ngày 30/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

Trách nhiệm thuộc UBND huyện Trảng Bom (cũ), UBND xã Bình Minh, các tập thể và cá nhân có liên quan.

D. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ những nội dung kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị các cơ quan, đơn vị thực hiện các nội dung sau:

1. Đối với các đơn vị, địa phương có nội dung hạn chế, sai phạm đã nêu tại phần Kết luận

- Đề nghị nghiêm túc tổ chức kiểm điểm, xem xét, xử lý trách nhiệm của các tập thể, cá nhân thuộc thẩm quyền, báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền cấp trên theo quy định pháp luật; chỉ đạo rà soát, chấn chỉnh, khắc phục về công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai trong thời gian tới.

- Khẩn trương rà soát, khắc phục, xử lý các tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu tại Kết luận này. Trong quá trình kiểm tra, rà soát, xử lý vi phạm, trường hợp phát hiện dấu hiệu vi phạm pháp luật khác thì chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

2. Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chỉ đạo chỉnh lý hồ sơ địa chính, cắm mốc, bàn giao UBND xã Bình Minh quản lý đối với thửa đất số 106 tờ bản đồ số 77 xã Bình Minh thu hồi của Ngân hàng Agribank.

- Phối hợp UBND xã Bình Minh lập thủ tục tham mưu UBND tỉnh thu hồi thửa đất số 284 tờ bản đồ số 71 xã Bình Minh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý để đấu giá theo quy định.

3. Đối với UBND xã Bình Minh

- Khẩn trương hoàn thành đo đạc, cắm mốc ranh giới các thửa đất được giao quản lý, sử dụng.

- Tiến hành rà soát, lưu trữ, quản lý hồ sơ địa chính các thửa đất được giao quản lý, sử dụng.

- Rà soát, lập thủ tục để trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với 12/15 thửa đất không có tranh chấp, cần rà soát, cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 2976/QĐ-UBND.

- Lập thủ tục để thu hồi diện tích đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích bà Nguyễn Thị Soi và ông Đỗ Văn Thực hiến tại một phần các thửa đất số 528 tờ bản đồ số 73 và thửa đất số 488 tờ bản đồ số 78 xã Bình

Minh.

- Rà soát nguồn gốc để xử lý hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý dứt điểm các tranh chấp tại các thửa đất số 22 tờ bản đồ số 15, thửa đất số 326 tờ bản đồ số 71, thửa đất số 240 tờ bản đồ số 87 xã Bình Minh.

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường trong việc lập thủ tục thu hồi thửa đất số 284 tờ bản đồ số 71 xã Bình Minh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý để đấu giá theo quy định pháp luật.

- Thực hiện các biện pháp quản lý, bảo vệ đất được giao quản lý, sử dụng nhằm ngăn ngừa lấn, chiếm đất công trên địa bàn. Rà soát nguồn gốc đối với phần diện tích bị giảm tại thửa đất số 529 tờ bản đồ số 4 để xử lý hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý.

- Thực hiện rà soát hồ sơ để xây dựng kế hoạch đề xuất phương án xử lý vụ việc tồn tại của Khu dân cư Hà Linh.

- Khẩn trương rà soát nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của từng trường hợp đang sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 25,34 ha đất quốc phòng bàn giao địa phương quản lý để công nhận quyền sử dụng đất hoặc xử lý vi phạm theo quy định pháp luật đất đai; xây dựng phương án sử dụng đất nhằm đưa đất vào sử dụng, tránh lãng phí.

- Tiến hành rà soát, xác minh, xử lý các quyết định buộc khắc phục hậu quả đã ban hành không phù hợp quy định pháp luật để lập thủ tục xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp có cơ sở để xác định đối tượng vi phạm theo đúng quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, sửa đổi năm 2020, năm 2025 và các văn bản pháp luật liên quan.

- Theo dõi, kiểm tra việc chấp hành quyết định xử phạt của cá nhân, tổ chức bị xử phạt theo quy định tại khoản 2 Điều 73 và khoản 3 Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, khắc phục hậu quả theo quy định tại các Điều 85, 86, 87, 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, sửa đổi năm 2020, năm 2025; Nghị định số 166/2013/NĐ-CP, Nghị định số 296/2025/NĐ-CP.

- Khẩn trương rà soát, xử lý dứt điểm các nội dung kết luận, kiến nghị theo Kết luận thanh tra số 7271/KL-UBND ngày 24/10/2011 và Kết luận kiểm tra số 11167/KL-UBND ngày 30/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

4. Đối với Công an xã Bình Minh

Đề nghị Công an xã Bình Minh tiến hành các thủ tục theo thẩm quyền, quy định pháp luật về tố tụng hình sự để xử lý vụ việc có dấu hiệu tội phạm về chiếm đất của ông Tạ Đình Mỹ và các hành vi liên quan *(UBND xã Bình Minh đã chuyển hồ sơ)* theo thẩm quyền hoặc chuyển vụ việc đến cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định pháp luật.

5. Đối với Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Trảng Bom

Rà soát các trường hợp phát hiện dấu hiệu vi phạm chuyển UBND xã Bình Minh xử lý nhưng đến nay chưa được xử lý vi phạm để lập thủ tục xử lý vi phạm

theo quy định pháp luật.

6. Giao trưởng đoàn thanh tra, phối hợp các đơn vị liên quan tiến hành công khai kết luận theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc thực hiện pháp luật, nhiệm vụ, quyền hạn về kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn xã Bình Minh, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện; đồng thời đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện những nội dung kiến nghị, xử lý nêu trên và báo cáo kết quả thực hiện kết luận, gửi về Thanh tra thành phố trước ngày 31/12/2026./.

Nơi nhận:
- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND thành phố;
- Ban Nội chính, UBKT Thành ủy Đồng Nai;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố;
- Văn phòng Đăng ký đất đai CN Trảng Bom;
- UBND xã Bình Minh;
- Trang TTĐT của Thanh tra thành phố;
- Văn phòng, PN2, PNV4;
- Lưu VT, ĐTT (Ph).

KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
THANH TRA VIỆT NAM
THANH TRA THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Phạm Ngọc Hà