

Số: 06/BCTĐ

Sơn Thủy, ngày 05 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Phương án xin san gạt mặt bằng, hạ cốt nền đất để xây dựng nhà ở của ông Đinh Văn Đách; Địa điểm thực hiện: thôn Gò Rộc, xã Sơn Thủy, tỉnh Quảng Ngãi

I. Các căn cứ pháp lý thẩm định:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Quyết định số 837/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của Quy hoạch sử dụng đất huyện Sơn Hà; Quyết định số 261/QĐ/UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Sơn Hà.

Theo Đơn đề nghị xin san gạt mặt bằng, hạ cốt nền đất ghi ngày 21/7/2026 của ông Đinh Văn Đách; địa chỉ thường trú: thôn Gò Rộc, xã Sơn Thủy; Phương án san gạt mặt bằng san gạt mặt bằng, hạ cốt nền đất để xây dựng nhà ở của ông Đinh Văn Đách ngày 03/8/2026;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số phát hành T 494608, sổ vào sổ 00636 do UBND huyện Sơn Hà cấp ngày 15/12/2001.

Căn cứ Biên bản kiểm tra thực địa ngày 28/7/2026 của Phòng Kinh tế xã Sơn Thủy.

Căn cứ kết quả kiểm tra thực địa, thẩm định phương án, Phòng Kinh tế báo cáo kết quả như sau:

II. Kết quả thẩm định:

1. Tên phương án: Phương án san gạt mặt bằng san gạt mặt bằng, hạ cốt nền đất để xây dựng nhà ở.

2. Chủ phương án: Ông Đinh Văn Đách, sinh năm 1957

Căn cước công dân số 051057007465 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/12/2021.

Địa chỉ thường trú: Thôn Gò Rộc, xã Sơn Thủy, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Thông tin thửa đất xin san gạt mặt bằng:

- Địa chỉ thửa đất xin san gạt mặt bằng, hạ cốt nền: Thôn Gò Rộc, xã Sơn Thủy, tỉnh Quảng Ngãi.

- Diện tích thửa đất: 337m²; trong đó: Đất ở tại nông thôn 137m², đất quy hoạch tỉnh lộ 623: 200m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài, đất quy hoạch tỉnh lộ 623: Tạm thời. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số phát hành T 494608, số vào sổ 00636 do UBND huyện Sơn Hà cấp ngày 15/12/2001 (Diện tích thửa đất theo hiện trạng là 414m²).

- Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất:

Vị trí thửa đất phù hợp với đất ở tại nông thôn của xã Sơn Thủy theo Quyết định số 261/QĐ/UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Tình trạng tranh chấp đất đai: tại thời điểm kiểm tra đất được sử dụng ổn định, không có tranh chấp với bất kì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào.

(có sơ đồ vị trí san gạt đất kèm theo)

4. Hiện trạng thửa đất và mục đích san gạt mặt bằng:

- *Hiện trạng thửa đất*: Mặt bằng phía Đông thửa đất (phía sau nhà ở) hiện trạng cao hơn so với cốt mặt đường Quốc lộ 24B trung bình khoảng 2,0m, trước đây vào năm 2010 gia đình ông Đách đã từng làm nhà tại vị trí đất đó nhưng vì nền đất quá cao so với mặt đường khó khăn cho việc di chuyển nên năm 2015 gia đình đã bỏ không sử dụng và bị hư hỏng (vẫn còn công trình trên đất), hiện nay cháu ruột ông Đách đã lập gia đình nhưng còn ở chung với cha mẹ, không có đất ở tại vị trí khác nên gia đình ông Đách xin cải tạo, san gạt hạ cốt nền để xây dựng nhà ở cho cháu ruột ra làm nhà ở riêng.

Trên đất hiện vẫn còn nhà ở trước đây hiện đã bị hư hỏng, xuống cấp.

- *Mục đích san gạt mặt bằng*: San gạt mặt bằng, hạ cốt nền phần phía Đông thửa đất (phía sau nhà chín hiện nay) để xây dựng nhà ở cho cháu ruột ông Đách ra ở riêng.

5. Quy mô phương án:

Diện tích san gạt: 128m² (Một trăm hai mươi tám mét vuông).

Cốt nền thửa đất (độ cao thửa đất) sau khi san gạt cao hơn cốt nền đường Quốc lộ 24B 0,2m.

Khối lượng đất dư thừa trong quá trình san gạt: **230,4m³** = (128m² x 1,8m).

6. Biện pháp kỹ thuật và phương tiện thực hiện:

- *Biện pháp kỹ thuật*:

Thi công đào đất, san gạt từ trên cao xuống thấp; không đào, móc đất tạo thành hàm ếch hoặc đào đất thẳng đứng tại các vị trí giáp với ranh giới đất của các chủ sử dụng liền kề gây sạt lở đất. Đối với khu vực đất phía trong (phía sau) thửa đất có độ dốc cao được bạt mái taluy, đảm bảo không gây sạt lở, trượt đất trong và sau khi san gạt.

Do đặc điểm thửa đất đòi hỏi có nguy cơ sạt lở và các điều kiện khác liên quan, giải pháp thi công là san gạt, cắt tầng, giạt cấp taluy (giạt 01 bậc cao 1,5m) để đảm bảo an toàn, không gây sạt lở đất và làm ảnh hưởng đến đất các hộ giáp ranh xung quanh.

Tiến hành san gạt từ ngoài vào trong theo chiều dài đất, đảm bảo không gây sạt lở đất của các hộ xung quanh. Sau khi san gạt mặt bằng đảm bảo không để đất trôi chảy ra đường giao thông Quốc lộ 24B, không làm ảnh hưởng đến các công trình công cộng và đất các hộ dân xung quanh.

Đảm bảo tuyệt đối vị trí, ranh giới san gạt cách đất của các chủ sử dụng liền kề 01m (một mét) để tránh sạt lở đất.

Có biện pháp bảo vệ, không làm hư hỏng, ảnh hưởng đến rãnh thoát nước dọc đường (nếu có), đảm bảo thoát nước sau san gạt.

- *Phương tiện thực hiện:*

Dùng xe đào, xe tải ben để san gạt, xúc đất, chở đất.

7. Xử lý lượng đất dư thừa: Trên địa bàn thôn Gò Rộc, xã Sơn Thủy không có bãi thải hoặc khu vực tập kết chất thải thi công; không có khe cạn, hõm núi, đầm lầy, những nơi bỏ hoang, nên lượng đất dư sau khi san gạt được đổ cho đổ cho đất vườn trong cùng thửa đất ở của gia đình cho ông Đinh Văn Siêng (là em ruột ông Đách), địa chỉ thửa đất nằm cùng xóm với thửa đất xin san gạt của gia đình tại thôn Gò Rộc, xã Sơn Thủy, san lấp, cải tạo đất vườn nhà ông Siêng, không chở đất đổ nơi khác hoặc bán, cho tặng cá nhân, tổ chức nào

Thời gian thực hiện: 10 ngày, kể từ ngày có văn bản cho phép san gạt bằng của cơ quan có thẩm quyền.

III. Ý kiến của cơ quan thẩm định:

1. Đối với chủ phương án: ông Đinh Văn Đách:

- Phải đảm bảo tuyệt đối an toàn lao động trong quá trình thực hiện, tuyệt đối không thi công đào, móc đất tạo thành hàm ếch hoặc đào đất thẳng đứng gây sạt lở đất.

- Phối hợp với các hộ sử dụng đất liền kề xác định ranh giới, cắm mốc giới thửa đất trên thực địa trước khi thực hiện san gạt để tránh trường hợp tranh chấp về sau, nếu không thực hiện mọi sự tranh chấp về sau do chủ sử dụng đất chịu trách nhiệm. Sau khi san gạt mặt bằng phải sử dụng đất đúng mục đích và ranh giới sử dụng đất, không được tự ý sử dụng vào các mục đích khác khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- San gạt đất trong phạm vi, diện tích đã được kiểm tra, thẩm định; tuyệt đối không làm ảnh hưởng đến đất hoặc công trình và tài sản gắn liền với đất liền kề của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; có biện pháp bảo vệ môi trường, không làm hư hỏng hoặc ảnh hưởng đến các công trình công cộng khác (nếu có).

- Không gây ảnh hưởng tới an toàn giao thông; phải che đậy bạt, chở đúng tải trọng, đúng luồng, đúng tuyến giao thông cho phép; di chuyển máy móc thiết bị phải kê lót không làm hỏng mặt đường, các giải phân cách, gờ giảm tốc, ...

- Không làm hư hại đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như: hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống điện, điện thoại, hệ thống cáp quang, cây xanh, và các công trình xung quanh, ... (nếu có). Nếu có bất kì tác động hoặc ảnh hưởng gì đến môi trường, đất của các hộ liên kề hay công trình công cộng thì chủ phương án chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Sử dụng lượng đất dư thừa theo đơn và phương án đã lập, nộp thuế tài nguyên và phí bảo vệ môi trường theo quy định. Nếu không thực hiện theo đúng nội dung trên sẽ bị kiểm tra, xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Đối với các cơ quan, đơn vị liên quan:

- Phòng Kinh tế xã Sơn Thủy kiểm tra, giám sát quá trình triển khai thực hiện phương án, nếu có vướng mắc phát sinh thì kịp thời báo cáo UBND xã chỉ đạo giải quyết. Có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan và UBND xã Sơn Thủy hướng dẫn chủ phương án tổ chức thực hiện phương án, đồng thời theo dõi, kiểm tra quá trình thực hiện.

- Ban cán sự thôn Gò Rộc kịp thời phát hiện, ngăn chặn và báo cáo cho UBND xã trong trường hợp hộ gia đình san gạt ngoài khu vực xin đào, mức, san gạt đất theo phương án.

Trên đây là Báo cáo thẩm định Phương án san gạt mặt bằng, hạ cốt nền đất để phòng chống sạt lở đất rơi vào chuồng trại chăn nuôi của ông Đinh Văn Đách.

Phòng Kinh tế kính đề nghị UBND xã xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- UBND xã;
- Trưởng, các Phó Phòng Kinh tế;
- Thành viên TTĐ;
- Lưu TTĐ BT Vương.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Đinh Minh Hiếu