

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TỈNH BÌNH PHƯỚC Độc lập - Tự do – Hạnh phúc  
CHI NHÁNH VPĐKĐĐ HUYỆN ĐỒNG PHÚ

Số: 149 /BC-CNVPĐKĐĐ.ĐP

Đồng Phú, ngày 06 tháng 10 năm 2023

**BÁO CÁO**  
**Giải trình một số ý kiến phản ánh của cử tri**

Ngày 04/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú đã nhận được Công văn số 3019/UBND-VP, ngày 04/10/2023 của UBND huyện Đồng Phú về việc trả lời kiến nghị của cử tri trước kỳ họp thứ 8 - HĐND huyện.

Theo đó UBND huyện Đồng Phú giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú (sau đây ghi tắt là Chi nhánh) chủ trì, phối hợp với các cơ quan đơn vị liên quan kiểm tra, giải quyết, trả lời ý kiến tại mục 2.5, 2.6 và phần II, của Báo cáo số 100/BC-HĐND ngày 25/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú.

Qua xem xét nội dung các ý kiến, Chi nhánh xin báo cáo một số nội dung theo yêu cầu như sau:

**1. Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị Dinh- ấp Thuận Thành 2, xã Thuận Lợi kiến nghị tại mục 2.5 phần II, của 100/BC-HĐND ngày 25/8/2023**

Ý kiến của Nguyễn Thị Dinh- ấp Thuận Thành 2, xã Thuận Lợi: “Vào năm 1995, gia đình tôi khai hoang được 02 thửa đất liền kề nhau như sau: Thửa thứ nhất (thửa số 81) có diện tích 11.335,7 m<sup>2</sup>, thửa thứ 2 (thửa 197) có diện tích: 45.493,7 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 23 cùng có vị trí tại tổ 6, ấp Thuận Thành 2, xã Thuận Lợi. Do thửa đất thứ 2 nằm phía sau thửa đất thứ nhất, không giáp đường công cộng nên tôi đã để ra một phần diện tích đất khoảng 3.190,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất thứ nhất để làm lối đi vào thửa đất thứ 2 bên trong. Vì vậy, diện tích thửa đất thứ nhất còn lại là 8.145 m<sup>2</sup>. Đối với diện tích đất 3.190,7 m<sup>2</sup> vẫn được tôi sử dụng để làm lối đi từ đường công cộng vào thửa đất thứ 2 của tôi. Sau khi đo đạc chỉnh lý bản đồ năm 2001 gia đình tôi hiện vẫn còn làm công chức nhà nước, nên không thường xuyên ở nhà, khi cán bộ đo đạc đi đo thực tế thì thấy có con đường đi vào và vẽ trên bản đồ là (đường tự mở), sau đó gia đình tôi có chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn Thuận với diện tích là 8.145 m<sup>2</sup>, theo giấy viết tay, sau đó anh Thuận tiến hành lập thủ tục đo và đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích là 8.145 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi và anh Thuận làm thủ tục cấp GCN QSDĐ và đã được UBND huyện Đồng Phú cấp GCNQSDĐ số 03076-QSDĐ ký ngày 17/7/2001, (diện tích đất thể hiện trong GCN QSDĐ này là 8.145 m<sup>2</sup>) và trong giấy chứng nhận thể hiện có con đường tự mở. Trong khi đó gia đình tôi không có làm giấy hiến đất làm đường mà đây là con đường tự gia đình mở để đi vào bên trong của gia đình tôi. Sau đó anh Thuận tiếp tục sang nhượng thửa đất này cho anh Nguyễn Bá Thắng và đã được UBND huyện Đồng Phú cấp GCN QSDĐ số 793/QSDĐ/3106/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 (diện tích đất thể hiện trong GCN QSDĐ này là 8.145 m<sup>2</sup>). Đến năm 2009 thực hiện kế hoạch đo đạc chỉnh lý bản đồ, khi đó gia đình tôi không ở nhà nên có cho em ruột của chồng tôi dẫn đi đo đạc và có yêu cầu cấp sổ đối với diện tích đất 890,9 m<sup>2</sup>, có thể hiện trong sổ mục kê của xã, đất thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 23. Tuy nhiên, do gia đình có việc không thường xuyên ở nhà nên chưa làm thủ tục đề nghị cấp GCN QSDĐ đối với diện tích đất này và phần diện tích còn lại là 2.299,9m<sup>2</sup>, là con đường đi vào bên



trong. Do công việc của gia đình tôi thường xuyên đi xa nên không thể xem xét việc cấp GCN QSDĐ đối với diện tích mà gia đình tôi đã chuyển nhượng cho anh Thuận.

Sau đó đến năm 2018, anh Thắng đã sang nhượng lại thửa đất này cho bà Vũ Thị Liên và bà Liên đã được Văn phòng đăng ký đăng ký đai tỉnh Bình Phước cấp GCN QSDĐ số vào sổ cấp GCN 02958 ký ngày 17/9/2018, (diện tích đất thể hiện trong GCN QSDĐ này là 11.335,7 m<sup>2</sup>).

Đến đầu năm 2021, khi tôi đề nghị cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 85 trên thì phát hiện đã bị thửa đất số 81 của bà Vũ Thị Liên lấn chiếm một phần thửa đất số 85 (phía giáp với đường công cộng). Phần đuôi đất của Bà Liên cũng lấn một phần diện tích thửa 85. Vì vậy mà thửa đất của bà Liên sau khi được VP ĐKĐĐ tỉnh cấp đã tăng diện tích từ 8.145 m<sup>2</sup> lên 11.335,7 m<sup>2</sup>. Sau đó Bà liên bán lại cho Công ty bất động sản và Công ty đã phân thành 11 thửa đất (đất phân sào) để bán lại.

Kính thưa quý cơ quan, đối với thửa đất số 81 có diện tích ban đầu được tôi quản lý và sử dụng là 8.145 m<sup>2</sup>, tuy nhiên sau 02 lần cấp GCN QSDĐ với diện tích 8.145 m<sup>2</sup>, đến lần thứ 3 cấp GCN QSDĐ cho bà Vũ Thị Liên thì khi cán bộ đo đạc của Văn phòng ĐKĐĐ huyện tiến hành đo đạc, xác định lại hiện trạng bản đồ thửa đất số 81, đã đo vẽ lấn vào thửa đất số 85 của tôi, khiến cho thửa đất số 81 của bà Liên có diện tích ban đầu là 8.145 m<sup>2</sup>, tăng lên thành 11.335,7 m<sup>2</sup> (tăng thêm 3.190,7 m<sup>2</sup>), còn diện tích thửa đất số 85 của tôi thì bị giảm với tổng diện tích là 3.190,7 m<sup>2</sup>. Mặc dù tôi không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 3.190,7 m<sup>2</sup> này cho bà Liên. Ngoài ra, quá trình đo đạc lại để cấp GCN QSDĐ cho bà Liên đối với thửa đất số 81 thì tôi cũng không được mời ký giáp ranh. Tôi cho rằng chữ ký của tôi trong mục "ý kiến của chủ đất giáp ranh" trong biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất để cấp GCN QSDĐ cho bà Liên đã bị làm giả. Hành vi của các cá nhân trên là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Đề nghị UBND huyện và các cơ quan chức năng của huyện hướng dẫn và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.190,7 m<sup>2</sup> để gia đình tôi canh tác và khai thác diện tích đất nêu trên”

**Với nội dung trên Chi nhánh có ý kiến như sau:**

**\*) Về nguồn gốc thửa đất:**

+ Năm 1995 gia đình bà Nguyễn Thị Dinh khai hoang thửa đất có diện tích 8.145m<sup>2</sup>, sau đó chuyển nhượng (theo Giấy viết tay) cho ông Nguyễn Văn Thuận.

+ Đến ngày 17/7/2001, ông Nguyễn Văn Thuận đã được UBND huyện Đồng Phú cấp GCNQSDĐ số 03076/QSDĐ ký ngày 17/7/2001, diện tích 8.145 m<sup>2</sup> (cấp mới theo số liệu độc lập) và trong giấy chứng nhận thể hiện có con đường tự mở và giáp suối và giáp bà Đức (không có giáp ranh với bà Nguyễn Thị Dinh).

+ Đến ngày 17/11/2006, ông Nguyễn Văn Thuận chuyển hết diện tích 8.145 m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Bá Thắng đã được ghi trang 4 ngày 17/11/2006 theo GCNQSDĐ số 03076/QSDĐ ký ngày 17/7/2001 (theo số liệu độc lập).

+ Đến ngày 29/12/2006, ông Nguyễn Bá Thắng xin cấp đổi tên chủ sử dụng từ trang 4 sang trang 01 Giấy chứng nhận số 03076/QSDĐ ký ngày 17/7/2001 đã được UBND huyện Đồng Phú cấp với diện tích 8.145 m<sup>2</sup> (theo số liệu độc lập) thành Giấy chứng nhận số 793/QSDĐ ngày 29/12/2006 đã được UBND huyện Đồng Phú cấp với diện tích 8.145 m<sup>2</sup> (theo số liệu độc lập). Diện tích và hình thể sau khi cấp đổi vẫn giữ nguyên không thay đổi.

+ Đến ngày 17/9/2018, ông Nguyễn Bá Thắng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Liên. Tại thời điểm này ông Nguyễn Bá Thắng yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký



đất đai huyện Đồng Phú trích đo lại bản đồ từ số liệu độc lập sang số liệu chính quy năm 2009 cụ thể như sau:

- Năm 2009 xã Thuận Lợi được Xí nghiệp trắc địa bản đồ 305 đo đạc bản đồ chính quy xã Thuận Lợi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt; Thửa đất có diện tích 8.145 m<sup>2</sup> (số liệu độc lập), nay đo lại thành thửa đất số 81, tờ bản đồ số 23, diện tích 11.335,7 m<sup>2</sup> đất CLN (do ông Nguyễn Bá Thắng đăng ký sổ mục kê). Hiện trạng thửa đất Phía Bắc giáp với đường đất (HLBVĐB 6m), phía Đông thửa đất giáp đường (không có hành lang) và phía Nam, phía Tây giáp với ông Trần Văn Tài.

- Ngày 24/7/2018, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú đã tiến hành đo đạc hiện trạng thửa 81, tờ bản đồ số 23, có diện tích 11.335,7 m<sup>2</sup> đất CLN. Tăng so với Giấy chứng nhận đã cấp là 3190,7 m<sup>2</sup>, hình thể thửa đất theo số liệu đo đạc thực tế và hình thể theo giấy chứng nhận đã cấp thì tương đối giống nhau (02 phía giáp đường và 02 phía giáp với ông Tài). lý do tăng: Thay đổi phương pháp đo, cách tính diện tích (từ độc lập sang chính quy) và công nhận lại hành lang lộ giới và các chủ sử dụng thống nhất lại ranh giới. (kèm theo Bản đồ chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 242 ngày 31/7/2018 có Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và Bản mô tả ranh giới). Sau khi có trích đo bản đồ thửa đất, UBND xã Thuận Lợi tiến hành công khai số liệu đo đạc 15 ngày theo Thông báo công khai số 24/TB-UBND ngày 31/7/2018 và hết thời gian công khai 15 ngày không có đơn khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến thửa đất, đến ngày 15/8/2018 UBND xã Thuận Lợi kết thúc công khai.

- Ngày 24/5/2018, ông Nguyễn Bá Thắng cùng vợ là bà Thị Xuân và con Nguyễn Trường Công lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Liên (theo số liệu độc lập); Đến ngày 15/8/2018, ông Nguyễn Bá Thắng cùng vợ là bà Thị Xuân và con Nguyễn Trường Công lập Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng theo số liệu đã được đo đạc. Đến ngày 17/9/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp GCN số 2958/ Thuận Lợi ngày 17/9/2018 cho bà Vũ Thị Liên.

- Vào thời điểm đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận cho bà Vũ Thị Liên thì diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp.

**Từ những căn cứ trên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú trả lời kiến nghị của bà Nguyễn Thị Dinh như sau:**

+ Nội dung: “*đối với thửa đất số 81 có diện tích ban đầu được tôi quản lý và sử dụng là 8.145 m<sup>2</sup>, tuy nhiên sau 02 lần cấp GCN QSDĐ với diện tích 8.145 m<sup>2</sup>, đến lần thứ 3 cấp GCN QSDĐ cho bà Vũ Thị Liên thì khi cán bộ đo đạc của Văn phòng ĐKĐĐ huyện tiến hành đo đạc, xác định lại hiện trạng bản đồ thửa đất số 81, đã đo vẽ lần vào thửa đất số 85 của tôi, khiến cho thửa đất số 81 của bà Liên có diện tích ban đầu là 8.145 m<sup>2</sup>, tăng lên thành 11.335,7 m<sup>2</sup> (tăng thêm 3.190,7 m<sup>2</sup>), còn diện tích thửa đất số 85 của tôi thì bị giảm với tổng diện tích là 3.190,7 m<sup>2</sup>”*. Với nội dung này Chi nhánh có ý kiến như sau:

- Thửa đất này năm 1995 bà Nguyễn Thị Dinh sử dụng, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thuận, năm 2001 ông Thuận được cấp Giấy chứng nhận, đến năm 2006 ông Thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá Thắng, đến năm 2018 ông Thắng chuyển nhượng cho bà Liên (nội dung nay được giải trình cụ thể nêu trên). Tính từ năm 2001 (thời điểm bà Dinh bán thửa đất nêu trên cho ông Thuận) thì đến nay là 22 năm bà Dinh không còn sử dụng, thửa đất không bị tranh chấp, khiếu nại về đất đai và chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng đất. Thửa đất này UBND xã Thuận Lợi công khai theo Thông báo số 24/TB-UBND ngày 31/7/2018 và hết thời gian công khai 15 ngày không có đơn



kiếu nại, khiếu kiện liên quan đến thửa đất, đến ngày 15/8/2018 UBND xã Thuận Lợi kết thúc công khai. Nên bà Dinh kiến nghị đòi lại diện tích tăng 3190,7 m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

+ **Nội dung:** “Ngoài ra, quá trình đo đạc lại để cấp GCN QSDĐ cho bà Liên đối với thửa đất số 81 thì tôi cũng không được mời ký giáp ranh. Tôi cho rằng chữ ký của tôi trong mục “ý kiến của chủ đất giáp ranh” trong biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất để cấp GCN QSDĐ cho bà Liên đã bị làm giả. Hành vi của các cá nhân trên là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi”. Với nội dung này Chi nhánh xác định bà Nguyễn Thị Dinh không có giáp ranh với đất số 81, tờ bản đồ số 23 của bà Vũ Thị Liên. Vì hiện trạng thửa đất Phía Bắc giáp với đường đất (HLBVĐB 6m), phía Đông thửa đất giáp đường đường tự mở 5m và phía Nam, phía Tây giáp với ông Trần Văn Tài.

## **2. Đối với ý kiến của ông Nguyễn Ngọc Tiêu - ấp 2, xã Đồng Tâm, tại mục 2.6, phần II, của Báo cáo số 100/BC-HĐND ngày 24/8/2023**

2.1. **Ý kiến của ông Nguyễn Ngọc Tiêu - ấp 2, xã Đồng Tâm kiến nghị:** “Một số hộ dân được cấp đất ở theo diện tái định cư tại khu vực Trung tâm hành chính xã Đồng Tâm, nay đã làm nhà ở ổn định. Tuy nhiên, đến nay khi các hộ dân đi làm thủ tục đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ thì được biết không trích lục được, lý do sai lệch vị trí. Vừa qua, các hộ dân đã yêu cầu trích đo thì được ông Vương - Đội đo đạc của Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện lên đo và đã xác định lại nhưng đến nay vẫn chưa có thông báo cụ thể cho các hộ dân được biết. Trong khi đó tiền thuế cấp giấy CNQSDĐ đất 300m<sup>2</sup> hiện nay gần 70 triệu đồng. Nếu để lâu tiền thuế đã có thông báo trong quyết định giao đất có được giữ nguyên không hay tăng lên khi cấp giấy CNQSDĐ. Nếu tăng thuế như vậy thì thiệt thòi cho các hộ dân; trường hợp này sai trách nhiệm thuộc về ai. Đề nghị ngành chức năng trả lời cho cử tri được rõ”.

### **Với nội dung trên Chi nhánh có ý kiến như sau:**

Ngày 04/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú có nhận 01 hồ sơ số: 001.09.71.H10-230504-0132 ngày 04/5/2023 tên Trần Thị Mới, (người được ủy quyền ký trên hồ sơ là Nguyễn Ngọc Tiêu).

Đến ngày 16/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú phân công ông Đặng Minh Vương, nhân viên Chi nhánh liên hệ với ông Tiêu để đo đạc thực địa qua số điện thoại 0869101968. Qua đo đạc thực tế, có sự chỉ dẫn ranh của ông Tiêu và các chủ lân cận, ông Đặng Minh Vương xác định: Khu đất có ranh mốc thực tế sai lệch trên diện rộng so với ranh của bản đồ chính quy 2009 (trên khu đất đã có nhà xây kiên cố). ông Đặng Minh Vương đã có thông tin trao đổi với Cán bộ địa chính xã và UBND xã Đồng Tâm. Đồng thời Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú có phiếu trả hồ sơ theo quy định tại phiếu trả số 2606/Ptr-CNVPĐKĐĐ.ĐP ký ngày 07/7/2023 (có Phiếu trả hồ sơ và bản tường trình kèm theo).

Hướng đề xuất xử lý: Đề nghị UBND huyện Đồng Phú giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú đo đạc hiện trạng lại toàn bộ khu đất thuộc Trung tâm hành chính xã Đồng Tâm, để trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký duyệt bản đồ Trung tâm hành chính xã Đồng Tâm để lấy cơ sở cấp Giấy chứng nhận và cấp đổi cho người dân.

Với nội dung nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú xin báo cáo UBND huyện Đồng Phú./.

### **Nơi nhận:**

- UBND huyện;
- Lưu;



Lương Ngọc Dinh 4



VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
TỈNH BÌNH PHƯỚC  
CHI NHÁNH HUYỆN ĐỒNG PHÚ

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

Số: 2606/PTr-CNVPĐKĐDDĐ.ĐP

Đồng Phú, ngày 07 tháng 7 năm 2023

Q/7

## PHIẾU TRẢ HỒ SƠ

Kính gửi: Ông (bà): Trần Thị Mới

Địa chỉ: xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Loại hồ sơ: Trích đo thực địa.

Trong quá trình thụ lý hồ sơ theo giấy biên nhận số 230504-0132, của ông (bà) nhập ngày 04/5/2023.

Địa chỉ thửa đất: xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định hồ sơ ông (bà) không đủ điều kiện thụ lý theo quy định.

Lý do: Khu đất thuộc khu vực hiện ranh giới thực tế so với ranh giới đã được đo vẽ chính quy năm 2009 sai lệch nhiều. Hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước đã hợp đồng với Công Ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Miền Nam - Xí nghiệp Ảnh công trình để đo chỉnh lý bản đồ địa chính. Vậy đề nghị ông liên hệ với UBND xã Đồng Tâm để biết kế hoạch đo đạc chỉnh lý.

Vì vậy, đề nghị ông (bà) vui lòng liên hệ với Bộ phận tiếp nhận và Trả kết quả hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, để lấy hồ sơ./. @

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HS.



GIÁM ĐỐC *xy*

PHÓ GIÁM ĐỐC

*Trần Văn Phương*



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập- Tự do-Hạnh phúc**

*Đồng Phú, Ngày 04/10/2023.*

**BẢN TƯỜNG TRÌNH**

*(V/v kiến nghị của cử tri Nguyễn Ngọc Tiêu-ấp 2, xã Đồng Tâm).*

**Kính gửi:** BGD chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện Đồng Phú.

Tôi tên: Đặng Minh Vương, nhân viên tổ Đo Đạc thuộc chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện Đồng Phú.

Tôi xin tường trình sự việc liên quan đến kiến nghị của cử tri Nguyễn Ngọc Tiêu-ấp 2, xã Đồng Tâm như sau:

Ngày 04/5/2023 tôi có nhận 01 hồ sơ số: 001.09.71.H10-230504-0132 ngày 04/5/2023 tên Trần Thị Mới, (người được ủy quyền ký trên hồ sơ là Nguyễn Ngọc Tiêu).

Đến ngày 16/5/2023 tôi có liên hệ với ông Tiêu để đo đạc thực địa qua số điện thoại 0869101968.

Qua đo đạc thực tế, có sự chỉ dẫn ranh của ông Tiêu và các chủ lân cận, tôi xác định: Khu đất có ranh mốc thực tế sai lệch trên diện rộng so với ranh của bản đồ chính quy 2009 (trên khu đất đã có nhà xây kiên cố).

Tôi đã có thông tin trao đổi với CBĐC và UBND xã Đồng Tâm. Đồng thời đã có phiếu trả hồ sơ theo quy định tại phiếu trả số 2606/Ptr-CNVĐKĐĐ.ĐP ký ngày 07/7/2023.

Người viết

**ĐẶNG MINH VƯƠNG**