

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

Số: 104 /GM - UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Quảng Ngãi, ngày 17 tháng 3 năm 2022

## GIẤY MỜI

UBND thành phố tổ chức buổi họp bàn giải quyết vướng mắc trong quá trình giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên, hiện đang sử dụng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 33, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi; do đồng chí Hà Hoàng Việt Phương – Chủ tịch UBND thành phố chủ trì.

### \* Thành phần mời tham dự:

- Đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên & Môi trường;
- Đại diện lãnh đạo Công an thành phố Quảng Ngãi;
- Đại diện lãnh đạo phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố;
- Đại diện lãnh đạo Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố Quảng Ngãi.
- Đại diện lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi.
- Đại diện Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam-Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng Giao dịch Trần Hưng Đạo, số 353 đường Quang Trung, TP Quảng Ngãi (Ngân hàng nơi ông Hân, bà Vân đang thế chấp bằng QSD đất).
- Chủ tịch UBND và công chức địa chính phường Nghĩa Lộ;
- Đại diện lãnh đạo Văn phòng thành phố;
- Ông Vũ Ngọc Hân và bà Vy Thị Vân (Giao UBND phường Nghĩa Lộ gửi Giấy mời).

\* Thời gian: 14 giờ 00 phút ngày 19/3/2022 (Chiều Thứ 7).

\* Địa điểm: Phòng họp Số 1 – UBND thành phố.

### \* Chuẩn bị tài liệu, nội dung:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố;
- UBND phường Nghĩa Lộ.

Đề nghị các thành phần tham dự đầy đủ, đúng thời gian quy định và thực hiện đầy đủ các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 theo quy định../.

### Nơi nhận:

- Như thành phần;
- Lưu: VT. Nam.



TL. CHỦ TỊCH  
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG  
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG



Bạch Khôi Nam

Số: 24.../BC-CNTPQN

TP. Quảng Ngãi, ngày 16 tháng 3 năm 2021

### BÁO CÁO

Về việc xin ý kiến giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên sử dụng đất tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Quảng Ngãi tiếp nhận hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên. Tuy nhiên, qua kiểm tra thì phát sinh vướng mắc trong quá trình cấp GCN. Nay Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Quảng Ngãi báo cáo nội dung cụ thể như sau:

#### I. Nguồn gốc sử dụng đất và quá trình cấp GCN:

1. Nguồn gốc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên, thửa đất số 135, tờ bản đồ số 33, bản đồ đo vẽ năm 2016, phường Nghĩa Lộ.

Nguyên thửa đất này của hộ ông Võ Thành Thuận được UBND thị xã Quảng Ngãi (nay là thành phố Quảng Ngãi) cấp giấy chứng nhận QSD đất số phát hành O 569539, số vào sổ 00735 QSDĐ/241/QĐ-UB ngày 22/5/2002 gồm thửa đất sau: Thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 01, diện tích 1335.0m<sup>2</sup> (ĐRM) thửa đất số 3053, tờ bản đồ số 01, diện tích 1260.0m<sup>2</sup> (ĐRM), phường Nghĩa Lộ, TP Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Năm 2007, UBND TP Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 2845/QĐ-UBND và Quyết định số 2846/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 Quyết định về việc thu hồi đất của hộ ông (bà) Võ Thành Thuận-công dân phường Nghĩa Lộ, TP Quảng Ngãi đang sử dụng đất để xây dựng Trường Giáo dục trẻ em khuyết tật, trong đó: thửa đất số 3053, tờ bản đồ số 01 (được biến động từ thửa 1221, tờ bản đồ số 01) bị thu hồi với diện tích 496.1m<sup>2</sup> (BHK). Diện tích còn lại của thửa đất sau khi bị thu hồi là 763.9m<sup>2</sup>; thửa 1219, tờ bản đồ số 01 bị thu hồi với diện tích 1154.8m<sup>2</sup> (BHK). Diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi là 180.2m<sup>2</sup>.

Năm 2008, hộ gia đình ông Võ Thành Thuận chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích còn lại sau khi đã thu hồi của 02 thửa đất 1219, tờ bản đồ số 01 và thửa 3053, tờ bản đồ số 01 cho bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên quản lý sử dụng theo hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp (giấy viết tay) được lập ngày 11/04/08.

Nay bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần diện tích đã nhận chuyển nhượng trên.

Đối chiếu sang bản đồ năm 2016 như sau:

- Phần diện tích còn lại của thửa 3053, tờ bản đồ số 01 sau khi thu hồi nay thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33 (bản đồ đo vẽ năm 2016), diện tích 667.1m<sup>2</sup>.



- Phần diện tích còn lại của thửa 1219, tờ bản đồ số 01 sau khi thu hồi nay thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 33 (bản đồ đo vẽ năm 2016), diện tích 51.4m<sup>2</sup>.

**2. Nguồn gốc sử dụng đất của ông Vũ Ngọc Hân và bà Vy Thị Vân, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 33, bản đồ đo vẽ năm 2016, phường Nghĩa Lộ**

Ngày 08/11/2007, bà Trần Thị Bích Tuyền được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp Giấy CNQSD đất, thửa đất số 2926, tờ bản đồ số 1, diện tích 76,5m<sup>2</sup>, phường Nghĩa Lộ, có giới cận: Đông giáp đường Nguyễn Đình Chiểu, Tây giáp thửa 2226, Nam giáp thửa 1225, **Bắc giáp thửa 1219.**

Qua quá trình chuyên quyền sử dụng đất, thì đến năm 2011 ông Phan Văn Thạnh và bà Nguyễn Thị Phượng Huyền nhận chuyển nhượng QSD thửa đất nêu trên.

Năm 2015, ông Phan Văn Thạnh và bà Nguyễn Thị Phượng Huyền cấp đổi Giấy CNQSD đất. Đến ngày 28/5/2015 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 2926, tờ bản đồ số 1, đo vẽ năm 1993, diện tích 73,5m<sup>2</sup>, phường Nghĩa Lộ, có giới cận: Đông giáp đường Nguyễn Đình Chiểu, Tây giáp thửa 2226, Nam giáp thửa 1225, **Bắc giáp thửa 1219.**

Năm 2017, ông Phan Văn Thạnh cấp đổi Giấy CNQSD đất theo bản đồ đo vẽ năm 2016. Đến ngày 09/02/2018, ông Phan Văn Thạnh và bà Nguyễn Thị Phượng Huyền được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy CNQSD đất, số phát hành CL 658037, số vào sổ CS 18673, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 33, đo vẽ năm 2016, diện tích 75,4m<sup>2</sup>, phường Nghĩa Lộ, có giới cận: Đông giáp đường Nguyễn Đình Chiểu, Tây giáp đường đi, Nam giáp thửa đất số 36, **Bắc giáp đường đi.**

Ông Vũ Ngọc Hân và bà Vy Thị Vân nhận chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 35, tờ bản đồ số 33, bản đồ đo vẽ năm 2016, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận ngày 02/4/2018.

**3. Kiểm tra hiện trạng:**

Nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi phối hợp với địa chính phường Nghĩa Lộ kiểm tra hiện trạng thửa đất của bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên đang đề nghị cấp giấy CN QSD đất. Tại thời điểm kiểm tra hiện trạng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 33 (bản đồ đo vẽ năm 2016) có giới cận như sau:

- Phía Bắc tiếp giáp Trường giáo dưỡng trẻ khuyết tật tỉnh Quảng Ngãi.
- Phía Tây tiếp giáp đất ông Trần Văn Mẫn.
- Phía Đông tiếp giáp đất UBND phường quản lý.
- Phía Nam tiếp giáp đất ông Vũ Ngọc Hân và bà Vy Thị Vân (thửa đất số 35, tờ bản đồ số 33).

Tuy nhiên, đối chiếu Giấy CNQSD đất cấp ngày 09/2/2018 cho ông Phan Văn Thạnh và bà Nguyễn Thị Phượng Huyền và chỉnh lý trang 4 Giấy CNQSD đất chuyển quyền sử dụng đất cho ông Vũ Ngọc Hân và bà Vy Thị Vân thì giới cận đường đi phía Bắc tương ứng là phần diện tích bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên đề nghị cấp Giấy CNQSD đất.

Qua kiểm tra xác minh, đối chiếu với hồ sơ cấp GCN thì thửa đất số 35, tờ số 33 (bản đồ năm 2016) cấp cho ông Phan Văn Thanh và bà Nguyễn Thị Phương Huyền năm 2018 có giới cận phía Bắc tiếp giáp đường đi là không đúng, thực tế tiếp giáp với đất bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên.

Quá trình cấp đổi Giấy CNQSD đất, thửa đất số 2926, tờ bản đồ số 1, đo vẽ năm 1993 chuyển sang bản đồ năm 2016 đã có sự sai lệch về giới cận thửa đất. Cụ thể, phía Bắc thửa đất số 2926 trước đây giáp thửa đất 1219 nay chuyển sang bản đồ 2016 phía Bắc thửa đất thay đổi giáp đường đi là chưa đúng thực tế.

Ngày 05/10/2020, UBND phường Nghĩa Lộ đã có báo cáo số 118/BC-UBND về việc kết quả giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên, thường trú phường Trần Phú, tranh chấp đất đai tại phường Nghĩa Lộ, TP Quảng Ngãi, có nội dung: "Qua các nội dung nêu trên cho thấy, năm 2018 khi thực hiện cấp đổi GCNQSD đất từ bản đồ năm 1993, thửa đất số 2926, tờ bản đồ số 01, sang bản đồ đo vẽ năm 2016, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 33, qua xác minh hiện nay Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Quảng Ngãi phối hợp với các bộ địa chính phường Nghĩa Lộ xác định giới cận thửa đất không đúng thông tin. Dẫn đến, ngày 09/02/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi GCNQSD đất chưa đúng thông tin địa chính thửa đất.

.....  
UBND phường Nghĩa Lộ kính báo diễn biến quá trình cấp đổi GCN QSD đất và chỉnh lý biến động của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 33, đo vẽ năm 2016 (nguyên là 2926, tờ bản đồ số 01, đo vẽ năm 1993), diện tích 75.4m<sup>2</sup>, phường Nghĩa Lộ, chủ sử dụng đất là ông Vũ Ngọc Hân và bà Vy Thị Vân để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh có cơ sở tham mưu kiến nghị cấp có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp ngày 09/02/2018 (đã được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thành phố Quảng Ngãi chỉnh lý trang 4 GCN ngày 12/4/2018)".

## II. Nhận xét, kiến nghị:

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy CNQSD đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Quảng Ngãi nhận thấy trong quá trình cấp GCN ông Phan Văn Thanh và bà Nguyễn Thị Phương Huyền, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 33 (bản đồ đo vẽ năm 2016), diện tích 75.4m<sup>2</sup> nay đã chuyển nhượng cho ông Vũ Ngọc Hân và bà Vy Thị Vân có thể hiện giới cận phía Bắc tiếp giáp đường đi là chưa đúng thực tế nhưng hiện nay Giấy CNQSD đất của ông Vũ Ngọc Hân và bà Vy Thị Vân đang thế chấp bằng QSD đất tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng Giao dịch Trần Hưng Đạo.

Nay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi kính báo cáo UBND thành phố Quảng Ngãi nội dung vướng mắc liên quan đến hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị Hồng Nhiên./.

### Nơi nhận:

- UBND thành phố Quảng Ngãi (b/cáo);
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC  
CHI NHÁNH  
TP. QUẢNG NGÃI  
Phạm Văn Biên