

Số: 109 /BC-PKT

Ba Động, ngày 07 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO

**Kết quả thẩm tra, xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất
để hòa giải tranh chấp đất đai của ông Nguyễn Văn Thống,
thường trú thôn Trường An, xã Ba Động**

Kính gửi: Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai

Thực hiện Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Ba Động về việc giao nhiệm vụ tham mưu giải quyết đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai của ông Nguyễn Văn Thống, thường trú tại thôn Trường An, xã Ba Động, tỉnh Quảng Ngãi; Phòng Kinh tế đã tổ chức thẩm tra, xác minh và báo cáo như sau:

I. Nội dung đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai

Nội dung đơn: “Vào ngày 08/8/2026, tôi phát hiện gia đình bà Lê Thị Kim Hoa và ông Trần Ngọc Lưu (cư trú tại thôn Trường An, xã Ba Động, tỉnh Quảng Ngãi) tự ý đổ bê tông trong phần đất thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình tôi (Thửa đất số 204, tờ bản đồ số 29, diện tích 381,6m² tại thôn Trường An, xã Ba Động) nên tôi đã trình báo cho phòng Kinh tế hạ tầng xã Ba Động lên xác minh ranh giới và xác định ranh mốc theo Bản đồ địa chính giữa hai thửa đất (thửa 204 của tôi và thửa 202 của bà Lê Thị Kim Hoa). Tuy nhiên, gia đình bà Hoa vẫn cương quyết không đồng ý theo ranh giới Bản đồ địa chính và tiếp tục cố tình lấn chiếm, cho nên lúc 22h ngày 09/08/2026 bà Hoa cùng các con bà Hoa tiếp tục đổ trụ bê tông lấn chiếm qua phần đất của gia đình tôi.

Sáng ngày 10/08/2026, tôi có mời Cơ quan Công an xuống xem xét, xử lý sự việc về sự ngang tàn lấn chiếm đất của gia đình bà Hoa và các con của bà Hoa. Công an xã Ba Động đã lập biên bản yêu cầu giữ nguyên hiện trạng chờ giải quyết. Sau khi cán bộ về thì khoảng 11 giờ 20 phút, con trai bà Hoa là Trần Việt Nhật hung hăng phá gãy và nhổ trụ ranh mốc của gia đình tôi.

Vì vậy, nay tôi viết đơn này kính gửi đến Ủy ban nhân dân xã Ba Động xem xét và giải quyết sự việc gia đình bà Lê Thị Kim Hoa và ông Trần Ngọc Lưu tự ý lấn chiếm đất của gia đình tôi, theo đúng với quy định của Luật đất đai và các Bộ luật hiện hành của nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định”.

II. Kết quả thẩm tra, xác minh

1. Về hồ sơ lưu trữ

1.1. Thửa đất số 204, tờ bản đồ số 204, xã Ba Động của ông Nguyễn Văn Thống, bà Nguyễn Thị Cẩm được UBND huyện Ba Tư cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00930, số phát hành S 432448, diện tích 476 m², loại đất:

Đất ở tại nông thôn (ONT), cấp ngày 19/12/2000.

Sau khi thực hiện đo đạc Dự án Hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai Việt Nam, ngày 21/9/2013, ông Nguyễn Văn Thống, bà Nguyễn Thị Cẩm có đơn đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 204, tờ bản đồ số 204, xã Ba Động, diện tích 381,6 m² đất ở tại nông thôn (ONT). ***Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 16/4/2013 đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn Thống thể hiện giới cận phía Tây giáp thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29 của bà Lê Thị Kim Hoa, ông Trần Ngọc Lựu có ký giáp ranh hộ liền kề.*** Hồ sơ được UBND huyện Ba Tư cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01621, số phát hành BS 512237, diện tích 381,6 m², cấp ngày 31/12/2014.

Ngày 04/9/2019, do bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Thống, bà Nguyễn Thị Cẩm có đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 204, tờ bản đồ số 29, xã Ba Động và được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2029, số vào sổ CS 02377, số phát hành CT 634714, diện tích 381,6 m² đất ở tại nông thôn, sử dụng lâu dài.

1.2. Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29 (*thửa đất mà gia đình ông Trần Ngọc Lựu bà Lê Thị Kim Hoa đang ở giáp ranh với thửa đất 204, tờ bản đồ số 29*) được Ủy ban nhân dân huyện Ba Tư cấp Giấy CNQSD đất cho bà Lê Thị Kim Hoa và ông Trần Ngọc Lựu ngày 19/12/2000, số phát hành S 432375, số vào sổ cấp GCN 00860/QSĐĐ/321/2000/QĐ-UB.H với diện tích là 2.431,8 m². Trong đó có 700 m² là diện tích đất ở nông thôn, và 1.731,8 m² là diện tích đất trồng cây hàng năm khác. Năm 2014 (*sau khi thực hiện dự án VLAP*), thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29 được cấp UBND huyện Ba Tư GCN quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị Kim Hoa theo đo đạc, lập hồ sơ địa chính có tổng diện tích là 2.431,8 m² (*đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và kết quả đo đạc Địa chính thửa đất được bà Lê Thị Kim Hoa lập ngày 21/9/2013 và kết quả xác nhận của UBND xã là 2.431,8m²*). Tuy nhiên, số liệu về diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ cấp giấy CH 02236 cấp cho bà Lê Thị Kim Hoa và ông Trần Ngọc Lựu thì thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29 với diện tích là 2.662,2 m², bao gồm luôn phần diện tích của thửa đất số 288, tờ bản đồ số 29 có diện tích là 230,4 m² (***2.431,8 m² + 230,4m² = 2662,2 m²***). Còn lại, tọa độ, hình thể được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Kim Hoa, ông Trần Ngọc Lựu là thể hiện đúng 2.431,8 m² như hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xét duyệt. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị Kim Hoa, ông Trần Ngọc Lựu không đúng diện tích. Đối chiếu với quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 và điểm d Khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai 2024, đây là trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng diện tích.

Ngày 11/11/2025, UBND xã Ba Động ban hành Thông báo số 96/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 02236 cấp ngày 29/10/2014 cho bà Lê Thị Kim Hoa và ông Trần Ngọc Lựu đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29, xã Ba Động. Tuy nhiên, bà Hoa, ông Lựu không có ý kiến kiến nghị, phản ánh hoặc khiếu nại. Do đó, ngày 24/12/2025, UBND xã Ba Động ban hành

Quyết định số 729/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên¹

2. Về thực địa

Ngày 16/9/2026, Phòng Kinh tế tổ chức kiểm tra thực địa tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 29 ông Nguyễn Văn Thống yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai. Thành phần tham gia gồm có: ông Nguyễn Tấn Hiển, Phó Trưởng phòng Kinh tế, ông Nguyễn Chí Linh, chuyên viên Phòng Kinh tế, ông Trần Ngọc Chung, Trưởng thôn Trường An, ông Phan Ngọc Lưu, cán bộ đo đạc Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại Hưng An, ông Đoàn Văn Hưng, cán bộ công an xã Ba Động; ông Nguyễn Văn Thống, người yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, bà Lê Thị Kim Hoa, người đang tranh chấp đất đai.

Tại thực địa, vị trí tranh chấp đất đai nằm ở cạnh phía tây của thửa đất 204, tờ bản đồ số 29, xã Ba Động. Diện tích hai bên tranh chấp có tổng diện tích là 1,2 m²; trong đó diện tích phần diện tích bà Lê Thị Kim Hoa dẫn đặc lần sang phần đất thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 29 của ông Nguyễn Văn Thống đang sử dụng là 0,8 m², và phần đất thuộc thửa đất 202 là 0,2 m². Ông Nguyễn Văn Thống xác định ranh giới tại thực địa đúng với ranh giới thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có Biên bản và sơ đồ vị trí tranh chấp kèm theo)

III. Nhận xét, đánh giá

Các thửa đất số 204, tờ bản đồ số 204, xã Ba Động của ông Nguyễn Văn Thống, bà Nguyễn Thị Cẩm và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29 của bà Lê Thị Kim Hoa, ông Trần Ngọc Lưu sử dụng ổn định và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất qua các thời kỳ. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, việc xác định ngoài thực địa các điểm mốc giới của ranh giới thửa đất không thống nhất giữa hai bên nên xảy ra tranh chấp. Ông Nguyễn Văn Thống xác định ranh giới ngoài thực địa trùng khớp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

IV. Kết luận, kiến nghị

Từ những nội dung nêu trên, kính đề nghị Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai hòa giải theo hướng: Xác định đúng ranh giới trên giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền cấp. Trường hợp có thỏa thuận khác, Phòng Kinh tế sẽ hướng dẫn chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật đồng thời xác định cụ thể ngoài thực địa.

Phòng Kinh tế kính báo cáo./.

Nơi nhận:

- Thành viên HĐ hòa giải tranh chấp đất đai;
- VP HĐND và UBND xã;
- Ông Nguyễn Văn Thống;
- Bà Lê Thị Kim Hoa;
- Lưu: VT, Hồ sơ (Hie).

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Tấn Hiển

¹Lý do thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến phần diện tích tranh chấp

