

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƠN TRẠCH**

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

Số: 8251/UBND-TD

Nhơn Trạch, ngày 16 tháng 10 năm 2023

V/v xử lý đơn của
ông Nguyễn Thành Sự,
đất tại xã Phú Hội

Kính gửi: - Ông Nguyễn Thành Sự (đại diện các đồng thừa kế của bà Đặng Thị Quăng), ngụ tại 161 Lý Thái Tổ, tổ 6, ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (0938.869.121).

UBND huyện Nhơn Trạch nhận đơn đề ngày 31/10/2022 của ông, nội dung phản ánh không được đo đạc lập thủ tục cấp giấy CN.QSĐĐ một phần thửa số 189, tờ số 08 (mới) xã Phú Hội theo Văn bản số 505/VPĐK.NT.TTTLT ngày 17/5/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – chi nhánh Nhơn Trạch cung cấp thông tin địa chính thì phần diện tích trên tương ứng các thửa số 437, 436, 681, 435, 485, tờ số 03 (cũ) xã Phú Hội đã cấp giấy CN.QSĐĐ cho các ông, bà: Nguyễn Văn Niềm, Trần Thị Dung, Đặng Thị Quăng, Nguyễn Quang Lãng.

Qua xem xét Báo cáo số 757/BC-TNMT ngày 18/8/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, thể hiện:

Qua trao đổi, làm việc, ông Nguyễn Thành Sự cho biết ông đang sử dụng 01 phần thửa số 145, tờ số 08 (mới) xã Phú Hội, là căn nhà trước đây của bà nội tên Đặng Thị Quăng (ông Sự sống chung nhà với bà Quăng và ông Nguyễn Văn Khinh - cha của ông Sự) và sử dụng thửa đất rẫy trồng cây ăn trái thuộc một phần thửa số 189, tờ số 08 (mới) đều có nguồn gốc đất là của bà Quăng để lại. Bà Quăng đã được cấp giấy CN.QSĐĐ số K 458897 ngày 24/11/1997 gồm thửa số 358, 402, 435, tờ số 03 (cũ) xã Phú Hội diện tích 2337m², sau đó có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Dung diện tích 460m² và bị thu hồi bồi thường diện tích 275,6m² thực hiện dự án đường 25A, phần diện tích còn lại chưa biến động, hiện ông Sự đang giữ giấy CN.QSĐĐ của bà Quăng, bà Quăng đã chết.

Xét về nguồn gốc đất thửa số 145, tờ số 08 (mới) và một phần thửa số 189, tờ số 08 (mới) xã Phú Hội mà ông Sự đang sử dụng là di sản của bà Đặng Thị Quăng chết, để lại và bà Quăng đã được cấp giấy CN.QSĐĐ nêu trên. Do đó, ông Sự cần lập thủ tục thừa kế để được cấp giấy CN.QSĐĐ. Vì thửa số 189, tờ số 08 (mới) tương ứng một phần các thửa gồm: 437, 436, 681, 435, 485, tờ số 03 (cũ) xã Phú Hội, trong đó: Thửa số 437 diện tích 2695m² cấp giấy CN.QSĐĐ số K 458344 ngày 15/11/1997 mang tên Nguyễn Văn Niềm; Thửa số 436 diện tích 189m² và thửa số 681 diện tích 460m² cấp giấy CN.QSĐĐ số T 529497 ngày 12/11/2004 và số AA 077221 ngày 06/8/2004 mang tên Trần Thị Dung; Thửa số 435 diện tích 849m² cấp giấy CN.QSĐĐ số K 458897 ngày 24/11/1997 mang tên Đặng Thị Quăng; Thửa số 485 diện tích 2741m² cấp giấy số K 458791 ngày

15/11/1997 mang tên Nguyễn Quang Lãng. Do đó, UBND huyện tiến hành thẩm tra các giấy CN.QSDD tại vị trí thửa số 189 này.

Kết quả thẩm tra như sau:

Qua đo đạc thực tế (theo Bản vẽ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh Nhơn Trạch lập ngày 07/3/2023), thể hiện:

- Ông Nguyễn Thành Sự (đại diện các đồng thừa kế của bà Đặng Thị Quăng) chỉ ranh sử dụng 01 phần thửa số 189, tờ số 08 (mới) xã Phú Hội diện tích 2524,7m² tương ứng một phần thửa số 435, 437, 485, 681, tờ số 03 (cũ) xã Phú Hội.

- Ông Nguyễn Minh Sang và con là ông Nguyễn Minh Tuấn cùng chỉ ranh sử dụng một phần thửa số 189, tờ số 08 (mới) xã Phú Hội diện tích 978,3m² tương ứng một phần thửa số 437, 485, tờ số 03 (cũ) xã Phú Hội.

- Ông Nguyễn Văn Niềm chỉ ranh sử dụng thửa số 152, 153, tờ số 08 (mới) xã Phú Hội diện tích 1221,9m² tương ứng một phần thửa số 437, 436, tờ số 03 (cũ) xã Phú Hội.

Tại buổi đo đạc ngày 07/02/2023, ông Nguyễn Minh Sang, ông Nguyễn Thành Sự, ông Nguyễn Bình Phương Hiền (con ông Lãng, ông Lãng bị lãng trí), ông Nguyễn Văn Niềm, bà Nguyễn Thị Dung có mặt thống nhất ranh giới, không tranh chấp. Bà Dung sử dụng đất có ranh giới rào lưới B40 ổn định và đã cấp đổi giấy đúng thực tế sử dụng nên không cần thiết phải thẩm tra đối với việc cần ranh sang thửa số 436, 681, tờ số 03 (cũ).

Ông Niềm xác nhận phần đất của ông Sang và ông Sự nêu trên không phải đất của ông Niềm, mà do cấp nhầm trong giấy CN.QSDD của ông. Hiện ông Niềm đang giữ giấy CN.QSDD số K 458344 cấp ngày 15/11/1997 gồm thửa số 437, tờ số 03 (cũ) và thửa số 32, tờ số 07 (cũ) xã Phú Hội, chưa cấp đổi.

Tuy nhiên, ngày 31/3/2023, ông Nguyễn Văn Niềm không đồng ý Bản vẽ lập ngày 07/3/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh Nhơn Trạch và yêu cầu được cắm ranh lại. Ngày 11/4/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức đo đạc lần 2, kết quả: Ông Nguyễn Thành Sự chỉ ranh sử dụng trùng theo ranh giới đã đo đạc ngày 07/02/2023- kết quả theo Bản vẽ ngày 07/3/2023, ranh giới giữa ông Sang và ông Sự thì thống nhất; tuy nhiên, ranh giới giữa ông Niềm và ông Sang chưa thống nhất, các bên xảy ra tranh cãi và tự ý bỏ về, không kí Biên bản.

Ông Nguyễn Bình Phương Hiền (con ông Nguyễn Quang Lãng) xác định không sử dụng phần đất mà các hộ chỉ ranh, đồng ý cho UBND huyện thu hồi giấy CN.QSDD cũ đã nộp cho cơ quan nhà nước khi cấp đổi theo Biên bản ngày 07/02/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh Nhơn Trạch *chưa tìm thấy* giấy CN.QSDD cũ của ông Lãng và nội dung Biên bản hiện trạng ngày 27/11/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - chi nhánh Nhơn Trạch trong hồ sơ cấp đổi, ông Lãng có ý kiến kiến nghị giữ lại giấy CN.QSDD cũ vì còn diện tích mộ chưa được cấp đổi. Phòng Tài

nguyên và Môi trường có mời ông Lãng để xác định lại nội dung này nhưng ông Lãng không tham dự.

Như vậy, qua diễn biến sự việc và chỉ ranh đo đạc thực tế, nhận thấy giấy CN.QSDD số K 458897 ngày 24/11/1997 mang tên bà Đặng Thị Quảng trong đó có thửa số 435; Giấy số K 458344 ngày 15/11/1997 mang tên Nguyễn Văn Niềm trong đó có thửa số 437; Giấy số K 458791 ngày 15/11/1997 mang tên ông Nguyễn Quang Lãng trong đó có thửa số 485, tờ số 03 (cũ) là cấp không đúng diện tích thực tế sử dụng, cần phải thu hồi/điều chỉnh giảm thửa (vì giấy có nhiều thửa đất) theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2013. Giấy CN.QSDD của ông Lãng chưa được tìm thấy, còn giấy CN.QSDD mang tên bà Quảng và ông Niềm thì các hộ đang giữ, chưa biến động.

Liên quan nội dung đơn, UBND huyện có ý kiến như sau:

Vì ranh giới giữa ông Niềm và ông Sang chưa thống nhất, ông Niềm không đồng ý giao giấy CN.QSDD để thu hồi và các hộ không kí Biên bản nên nếu UBND huyện thu hồi giấy của các hộ thời điểm này thì không thể cấp lại giấy CN.QSDD cho các hộ mà cần xử lý tranh chấp ranh giới trước khi cấp lại. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các hộ, UBND huyện Nhơn Trạch chưa ban hành Quyết định thu hồi các giấy CN.QSDD đã cấp không đúng quy định pháp luật nêu trên. Đề nghị các đồng thừa kế của bà Đặng Thị Quảng (đại diện là ông Nguyễn Thành Sự) khởi kiện hủy giấy CN.QSDD mang tên Nguyễn Văn Niềm, hủy giấy của ông Nguyễn Quang Lãng và tranh chấp ranh đất với ông Niềm, ông Nguyễn Minh Sang tại cơ quan Tòa án để được giải quyết theo thẩm quyền. Sau khi có Bản án có hiệu lực pháp luật, UBND huyện sẽ xử lý các giấy CN.QSDD khác cấp không đúng quy định và hướng dẫn các đồng thừa kế của bà Quảng lập thủ tục cấp giấy theo quy định.

(có đính kèm Bản vẽ)

Nay UBND huyện trả lời cho ông được rõ.

Trân trọng./✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Chánh, Phó Chánh VP.HĐND và UBND huyện;
- Ban TCD; Thanh tra huyện;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- VPĐKĐĐ-CN Nhơn Trạch;
- UBND xã Phú Hội;
- Ông Nguyễn Văn Niềm, ngụ tại tổ 6, ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (0938.766.118, biết);
- Ông Nguyễn Minh Sang, ngụ tại tổ 6, ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (0918.111.866, biết);
- Ông Nguyễn Quang Lãng, ngụ tại Tổ 6, ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hội (0346.731.857, biết);
- Trang thông tin điện tử huyện;
- Lưu VT (TD).



Nguyễn Thế Phong

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI VÀ ĐO HIỆN TRẠNG THỬA ĐẤT BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Số: 547/2023

TỶ LỆ: 1/ 1000

Cơ quan yêu cầu : Phòng Tài Nguyên và Môi Trường Huyện Nhơn Trạch

Địa điểm : Xã Phú Hội - Huyện Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai

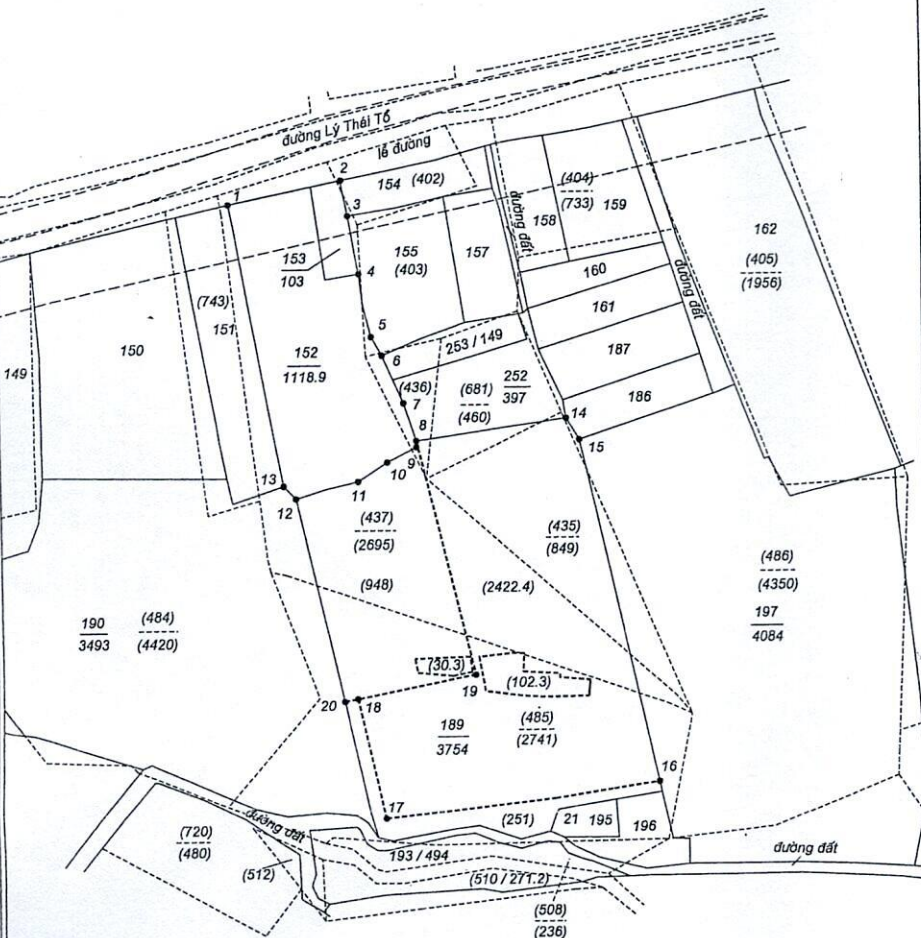
Diện tích đất khu đo : 4975.9 m²

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ

(Hệ VN 2000 ,kinh tuyến trực 107° 45' ,múi chiều 3)

Số hiệu mốc	Khoảng cách (m)	Tọa độ		Chất liệu mốc
		X(m)	Y(m)	
1		1189282.9930	408066.4970	cọc bê tông
2	20.97	1189287.2750	408087.0280	cọc bê tông
3	6.73	1189280.6850	408088.4010	cọc bê tông
4	11.01	1189269.8470	408090.3390	cọc bê tông
5	11.88	1189258.1740	408092.5210	cọc bê tông
6	3.93	1189254.7310	408094.4170	cọc bê tông
7	9.78	1189245.7690	408098.3230	cọc bê tông
8	7.49	1189238.6250	408100.5710	cọc bê tông
9	1.14	1189237.4880	408100.5890	cọc bê tông
10	6.08	1189234.6390	408095.2170	cọc bê tông
11	6.47	1189231.0240	408089.8530	cọc bê tông
12	11.88	1189227.9150	408078.3920	cọc bê tông
13	3.25	1189230.2790	408076.1550	cọc bê tông
1	53.59	1189282.9930	408066.4970	cọc bê tông
12	11.88	1189227.9150	408078.3920	cọc bê tông
11	6.47	1189231.0240	408089.8530	cọc bê tông
10	6.08	1189234.6390	408095.2170	cọc bê tông
9	6.08	1189237.4880	408100.5890	cọc bê tông
8	1.14	1189238.6250	408100.5710	cọc bê tông
19	44.66	1189195.1540	408110.7920	cọc bê tông
18	21.98	1189190.8290	408089.2420	cọc bê tông
20	2.50	1189190.3370	408086.7900	cọc bê tông
12	38.50	1189227.9150	408078.3920	cọc bê tông
8	27.80	1189238.6250	408100.5710	cọc bê tông
14	4.73	1189242.7040	408128.0690	cọc bê tông
15	65.24	1189238.6380	408130.4770	cọc bê tông
16	50.72	1189174.9340	408144.5500	cọc bê tông
17	22.96	1189168.4220	408094.2500	cọc bê tông
18	21.98	1189190.8290	408089.2420	cọc bê tông
19	44.66	1189195.1540	408110.7920	cọc bê tông
8		1189238.6250	408100.5710	cọc bê tông

(485) số thửa (2741) diện tích theo bản đồ thành lập năm 1996
(189) số thửa (3754) diện tích theo bản đồ thành lập năm 2008



----- Ranh đo hiện trạng theo chỉ dẫn
----- Ranh bản đồ thành lập năm 2008
----- Ranh bản đồ thành lập năm 1996

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN VỊ TRÍ ĐẤT TỶ LỆ 1/50000



GHI CHÚ

- Khu đất thể hiện trên bản vẽ này được đo hiện trạng thửa số 152,153,189 từ bản đồ số 08 BĐĐC xã Phú Hội được thành lập năm 2008 và được chỉnh sửa sau đăng ký hoàn thành tháng 5 năm 2010, có kiểm tra đối soát ngoài thực địa về hình thể, ranh giới, diện tích thửa đất không phù hợp với bản đồ địa chính.
- Theo chỉ dẫn của ông Nguyễn Văn Niềm được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,.....,13,1), có diện tích 1221.9 m².
- Theo chỉ dẫn của ông Nguyễn Minh Sang được giới hạn bởi các mốc (12,11,10,9,8,19,18,20,12), có diện tích 948+30.3= 978.3 m². Trong đó có 30.3 m² là đất mộ của gia đình ông Nguyễn Minh Sang.
- Theo chỉ dẫn của ông Nguyễn Thành Sự được giới hạn bởi các mốc (8,14,15,....,18,19,8), có diện tích 2422.4+102.3= 2524.7 m². trong đó có 102.3 m² là đất mộ của gia đình ông Nguyễn Thành Sự.
- Các mốc ranh đo theo chỉ dẫn của ông Nguyễn Thành Sự, ông Nguyễn Văn Niềm, ông Nguyễn Minh Sang, ông Nguyễn Bình Phương Hiền và bà Trần Thị Dung, cùng chứng kiến có bà Đỗ Thiên Thư đại diện Phòng Tài Nguyên & Môi Trường huyện Nhơn Trạch, tại giấy mời số 18/GM-TNMT ngày 01/02/2023 của Phòng tài Nguyên & Môi Trường huyện Nhơn Trạch
- Bản vẽ có chống ghép giữa nền BĐĐC thành lập năm 1996 và nền BĐĐC thành lập năm 2008 theo yêu cầu của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Nhơn Trạch. Bản đồ chống ghép giữa nền BĐĐC thành lập năm 1996 lên nền BĐĐC thành lập năm 2008 chỉ mang tính chất tham khảo.

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN :VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Ngày 06 tháng 3 năm 2023
Người thực hiện :

(Signature)

Thái Xuân Nguyên

Ngày 22 tháng 3 năm 2023
PHÓ TỔ TRƯỞNG TỔ ĐO ĐẠC

(Signature)

Nguyễn Đức Duy

Ngày 07 tháng 03 năm 2023
KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

(Signature)

Võ Tấn Hạnh