UBND XÃ ĐĂK RVE
PHÒNG KINH TẾ

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

Đăk Rve, ngày 13 tháng 11 năm 2026

BIÊN BẢN
Kiểm tra xác minh hiện trạng, tình hình tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, việc sử dụng đất ổn định, sự phù hợp với quy hoạch liên quan đối với hồ sơ Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu và cấp GCN[1]

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành có liên quan;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân cấp xã trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Sửa đổi, bổ sung Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp xã tại điểm a khoản 1 và điểm b khoản 7 Mục II Phần B Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

Để có cơ sở thực hiện tại Bước 3 – Quy trình số 2 tại Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Sửa đổi, đồng thời là căn cứ để tham mưu UBND xã xem xét giải quyết theo quy định, cụ thể:

I. Thời gian, địa điểm, thành phần tham dự họp

1. Thời gian: bắt đầu lúc 15 giờ 30 phút, ngày 13/11/2026.

2. Địa điểm: tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 73, thôn Ngọc Tem 2, xã Đăk Rve, sau đó tại tầng 2, trụ sở UBND xã Đăk Rve.

3. Thành phần:

- Chủ trì cuộc họp: Ông Nguyễn Xuân Huy, chức vụ: Phó phòng Kinh tế xã Đăk Rve;

- Thư ký: Ông Phạm Văn Quý, chức vụ: Công chức Phòng Kinh tế xã;

---

[1] Hồ sơ của bà Y Phước và ông Đinh Xuân Bình, thường trú tại thôn Ngọc Tem 2, xã Đăk Rve, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể: **Ngày tiếp nhận: 05/10/2026 – Ngày hẹn trả: 16/11/2026, mã hồ sơ: H48.289-261005-0001**

- Ông Đoàn Thế Trường, Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực XV;

- Ông Đinh Ngọc Linh, chức vụ: Trưởng thôn Ngọc Tem 2;

- Đại diện hộ gia đình, cá nhân: bà Y Phước, sinh ngày 27/5/1982, thường trú tại thôn Ngọc Tem 2, xã Đăk Rve, người đứng tên đề nghị cấp Giấy chứng nhận (ông Đinh Xuân Bình cùng đứng tên trên đơn: vắng mặt).

II. Nội dung làm việc:

1. Thông tin về lý do làm việc:

Ngày 05/10/2026, Phòng Kinh tế xã tiếp nhận hồ sơ đăng ký đất đai lần đầu và cấp Giấy chứng nhận của bà Y Phước và ông Đinh Xuân Bình đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 73, diện tích 99,7 m², đất ở tại nông thôn (ONT), tại thôn Ngọc Tem 2, xã Đăk Rve. Hồ sơ gồm: Đơn đăng ký (Mẫu số 15) ghi ngày 05/10/2026, kê khai nguồn gốc nhận chuyển nhượng, sử dụng từ năm 2011; Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh VPĐK đất đai khu vực XV lập ngày 07/9/2026; "Giấy chuyển nhượng đất" viết tay ghi ngày 15/11/2011 giữa ông A Mồi và bà Y Phước.

2. Ý kiến của bà Y Phước, đại diện hộ gia đình, cá nhân.

Thửa đất do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông A Mồi năm 2011, sử dụng làm đất ở từ đó đến nay, không tranh chấp. Đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Về việc diện tích thửa đất giảm từ 119,0 m² (năm 2014) còn 99,7 m² và tài sản trên đất, bà Y Phước trình bày: Năm 2016 gia đình có xây dựng nhà cấp IV, diện tích khoảng 90 m², kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch hoa (không có giấy phép xây dựng). Phần diện tích giảm là do trong quá trình sử dụng đất có thỏa thuận giữa các bên tứ cận.

3. Ý kiến của ông Đinh Ngọc Linh, Trưởng thôn Ngọc Tem 2.

Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Theo tôi thấy là đất không có tranh chấp. Về việc thay đổi ranh giới, diện tích thửa đất và tình trạng tranh chấp với các thửa liền kề: Theo nội dung công dân giải trình thì thôn không có ý kiến gì thêm.

Ban quản lý thôn Ngọc Tem 2 chịu trách nhiệm về tính trung thực của ý kiến đã cung cấp.

4. Ý kiến tham gia của Phòng Kinh tế xã

Qua đối chiếu hồ sơ với bản đồ địa chính năm 2002, hồ sơ đo đạc năm 2014, bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2017 và quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt, Phòng Kinh tế ghi nhận thửa đất có nguồn gốc từ đất của ông A Mồi; tuy nhiên hồ sơ còn các nội dung chưa đảm bảo sau:

a) Diện tích, ranh giới thửa đất thay đổi chưa có căn cứ xác định: Ngày 07/8/2014, bà Y Phước ký Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 33 với diện tích 119,0 m², cạnh giáp đường dài 6,59 m. Theo Phiếu đo đạc

chỉnh lý năm 2026, thửa đất còn 99,7 m² (giảm 19,3 m²), cạnh giáp đường còn 4,11 m, ranh giới hiện trạng không trùng với ranh giới theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2017. Bà Y Phước trình bày diện tích giảm do thỏa thuận với các hộ tứ cận, nhưng không có văn bản thể hiện việc thỏa thuận và không có ý kiến xác nhận ranh giới của người sử dụng các thửa đất liền kề số 23, 31, 32. Do đó, chưa đủ cơ sở xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất ổn định để xem xét công nhận.

b) Kê khai chưa thể hiện phần diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông: Theo Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 22/3/2022 và Quyết định số 156/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND tỉnh Kon Tum (cũ) về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Kon Rẫy, thửa đất có 1,2 m² thuộc quy hoạch đất giao thông; đơn kê khai đề nghị toàn bộ 99,7 m² là đất ONT, chưa thể hiện riêng phần diện tích này.

c) Giấy viết tay chưa xác định được thửa đất chuyển nhượng: Giấy ngày 15/11/2011 chỉ ghi "1 thửa đất ở tại thôn 4, thị trấn Đăk Rve", không thể hiện số thửa, diện tích, kích thước, tứ cận, không có người làm chứng, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nên chưa đủ cơ sở xác định phạm vi, diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

d) Đơn đăng ký chưa hoàn chỉnh: Đơn kê khai 02 người cùng sử dụng đất nhưng chỉ có chữ ký của bà Y Phước, chưa có chữ ký của ông Đinh Xuân Bình; mục 4 (nội dung đề nghị) chưa đánh dấu lựa chọn; mục 5 (giấy tờ nộp kèm) chưa kê khai.

đ) Về nhà ở trên đất: Theo trình bày, năm 2016 gia đình xây dựng nhà cấp IV diện tích khoảng 90 m² (tường gạch, mái tôn, nền gạch hoa), không có giấy phép xây dựng. Tại thời điểm xây dựng, khu vực này thuộc thị trấn Đăk Rve (khu vực đô thị), thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo Luật Xây dựng năm 2014. Đơn đăng ký không kê khai nhà ở (mục 3 để trống); hồ sơ chưa xác định vị trí nhà ở so với phần diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông và ranh giới các thửa liền kề. Theo Điều 148 Luật Đất đai năm 2024, nhà ở không có giấy tờ về quyền sở hữu, thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng mà không có giấy phép thì chỉ được chứng nhận quyền sở hữu khi đáp ứng điều kiện tồn tại theo quy định của pháp luật về xây dựng; hồ sơ hiện chưa có văn bản xác nhận nhà ở đủ điều kiện tồn tại, nên chưa đủ cơ sở chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Việc này không thay đổi thời điểm bắt đầu sử dụng đất ở của hộ gia đình.

Đối chiếu quy định: Hồ sơ không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Điều 137 Luật Đất đai năm 2024. Việc xem xét cấp Giấy chứng nhận theo khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 phải được UBND cấp xã xác nhận đất không có tranh chấp; khi ranh giới, diện tích thửa đất đã thay đổi so với hồ sơ địa chính mà không có văn bản thỏa thuận, không có ý kiến xác nhận của người sử dụng các thửa đất liền kề thì UBND xã chưa có cơ sở xác nhận ranh giới, diện tích đề nghị công nhận.

Vì vậy, tại thời điểm kiểm tra, Phòng Kinh tế chưa có đủ cơ sở tham mưu UBND xã xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo nội dung kê khai.

5. Ý kiến của Chi nhánh VPĐK đất đai khu vực XV: Kết quả đo đạc chỉnh lý thể hiện ranh giới theo chỉ dẫn của người sử dụng đất, chỉ phản ánh hiện trạng, vị trí, kích thước thửa đất, không xác nhận nguồn gốc, tính hợp pháp của quyền sử dụng đất hoặc tình trạng tranh chấp.

6. Kết luận

- Thửa đất có nguồn gốc từ đất của ông A Mồi; Trưởng thôn Ngọc Tem 2 xác định đất không có tranh chấp. Tuy nhiên, diện tích, ranh giới đã thay đổi (từ 119,0 m² năm 2014 còn 99,7 m²) do thỏa thuận với các hộ tứ cận nhưng không có văn bản thỏa thuận, không có ý kiến xác nhận ranh giới của các hộ liền kề; kê khai chưa thể hiện riêng 1,2 m² thuộc quy hoạch đất giao thông; giấy viết tay không xác định được thửa đất chuyển nhượng; đơn đăng ký chưa hoàn chỉnh; nhà ở xây dựng năm 2016 không có giấy phép xây dựng, chưa được kê khai và chưa có văn bản xác nhận đủ điều kiện tồn tại nên chưa đủ cơ sở chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Điều 148 Luật Đất đai năm 2024.

- Bà Y Phước, ông Đinh Xuân Bình chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung kê khai và giấy tờ đã nộp.

Phòng Kinh tế đề xuất UBND xã trả hồ sơ, thông báo rõ lý do bằng văn bản và hướng dẫn công dân bổ sung: (1) văn bản thỏa thuận hoặc ý kiến xác nhận ranh giới của người sử dụng các thửa đất liền kề số 23, 31, 32; (2) kê khai thể hiện riêng phần diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông; (3) hoàn thiện đơn đăng ký (đủ chữ ký của những người cùng sử dụng đất, nội dung đề nghị, giấy tờ nộp kèm; kê khai nhà ở tại mục 3 và bổ sung văn bản xác nhận nhà ở đủ điều kiện tồn tại theo pháp luật về xây dựng nếu có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu nhà ở) và giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển nhượng; sau đó nộp lại hồ sơ để được xem xét theo quy định. Đồng thời, Phòng Kinh tế tra cứu hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất gốc của ông A Mồi để hướng dẫn đúng thủ tục.

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Biên bản đã được đọc lại cho những người tham dự cùng nghe, các thành phần thống nhất với nội dung ghi nhận.

Biên bản kết thúc vào hồi ..16.. giờ ..00.. phút cùng ngày, được lập thành…….. bản có nội dung và giá trị như nhau, đã được thông qua cho các bên cùng nghe thống nhất ký xác nhận vào biên bản./.

CHỦ TRÌ	THƯ KÝ
Nguyễn Xuân Huy	Phạm Văn Quý
Đ.D CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT ĐAI KHU VỰC XV	**Đ.D THÔN NGỌC TEM 2**
Đàm Thế Trường	Đinh Ngọc Linh

CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT

Y Phước

ĐẠI DIỆN HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN LIÊN QUAN

(Ký, ghi rõ họ tên)