

Số: 508/BC-KT

Trảng Bom, ngày 13 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO

**V/v xử lý đơn của bà Nguyễn Ngọc Dung
Địa chỉ ấp 4, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: UBND xã Trảng Bom

Thực hiện văn bản số 2064/UBND-TCD ngày 30/9/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Ngọc Dung ngụ tại ấp 4, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Nội dung giao phòng Kinh tế phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh-Chi nhánh Trảng Bom và các cơ quan, đơn vị liên quan kiểm tra rà soát hồ sơ và nội dung đơn nêu, tham mưu UBND xã xử lý theo quy định. Qua kiểm tra rà soát hồ sơ liên quan, phòng Kinh tế báo cáo như sau:

1. Về nội dung đơn:

Bà Nguyễn Ngọc Dung, sinh năm 1952, ngụ ấp 4, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đề nghị thu hồi giấy CNQSD đất số BO 707883 cấp ngày 15/10/2013 tại thửa đất số 646, tờ bản đồ số 42, BĐDC thị trấn Trảng Bom cũ (nay là xã Trảng Bom) đứng tên bà Nguyễn Ngọc Dung do cấp không đúng đối tượng. Vì năm 2000 bà Dung đã bán một phần thửa đất số 646 (mới là thửa đất số 753) cho ông Vương Quốc Đạt sử dụng từ đó đến nay.

2. Kết quả kiểm tra hiện trạng, làm việc với các bên liên quan.

2.1. Kết quả kiểm tra hiện trạng:

Ngày 21/10/2025, phòng Kinh tế xã Trảng Bom phối hợp với ban ấp 4 kiểm tra hiện trạng thửa đất số 646, tờ bản đồ số 42, Thị trấn Trảng Bom (cũ) theo bản đồ đo đạc chính lý năm 2017 là thửa 752 và thửa 753, tờ bản đồ số 42 xã Trảng Bom. Hiện trạng tại thời điểm kiểm tra ghi nhận như sau:

- Trên thửa 752 tờ bản đồ số 42 xã Trảng Bom, đã xây dựng 01 nhà cấp 4 diện tích khoảng 110 m². Theo ý kiến trình bày của bà Nguyễn Ngọc Dung căn nhà do bà Dung xây năm 2010, căn nhà cũ đã bán cho ông Phạm Văn Kinh và bà Vũ Thị Hoa.

- Trên thửa đất số 753 tờ bản đồ số 42 xã Trảng Bom, đã xây dựng 01 nhà cấp 4 diện tích khoảng 90 m². Theo ý kiến trình bày của bà Thiêm (vợ ông Vương Quốc Đạt) căn nhà do gia đình bà Thiêm xây năm 2000.

2.2. Ý kiến các bên liên quan:

- Ý kiến của bà Nguyễn Ngọc Dung: đất của gia đình có nguồn gốc do gia đình khai hoang, phục hóa năm 1978 và xây dựng nhà ở từ năm 1978. Đến năm 2000 có bán một phần diện tích khoảng 150 m² bằng giấy viết tay cho ông Vương Quốc Đạt xây dựng nhà ở. Do không rành về thủ tục đất đai đến năm 2007 tôi đã làm thủ tục đăng ký cấp giấy CNQSD đất và đã được UBND huyện Trảng Bom cấp giấy CNQSD đất số AI 750607 ngày 26/6/2007 tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 42, xã Trảng Bom (trong đó có phần đất đã bán cho ông Đạt). Đến năm 2016 tôi đã làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Kinh và bà Vũ Thị Hoa một phần diện tích (ông Kinh đã được cấp giấy chứng nhận QSSĐ) phần diện tích còn lại đã được UBND huyện Trảng Bom cấp đổi lại giấy CNQSD đất số BO 707883 cấp ngày 15/10/2013 tại thửa đất số 646, tờ bản đồ số 42, BĐDC

thị trấn Trảng Bom (theo bản đồ địa chính mới được đo đạc năm 2017 là thửa đất số 752, 753). Nay bà Dung đề nghị cơ quan chức năng xem xét thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp tại thửa đất số 646 từ bản đồ 42 để được đo đạc cấp lại giấy chứng nhận theo diện tích thực tế đang sử dụng. Tại buổi làm việc bà Dung cung cấp bản phôtô các biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2024, 2023, 2022, 2021, 2019 đứng tên bà Nguyễn Ngọc Dung.

- Ý kiến của bà Phan Thị Thiêm (vợ ông Vương Quốc Đạt): Gia đình tôi đang sử dụng một phần thửa đất số 646, từ bản đồ số 42, BĐDC thị trấn Trảng Bom (cũ) nay là thửa đất số 753, từ bản đồ số 42 xã Trảng Bom có nguồn gốc do gia đình mua bằng giấy viết tay của bà Nguyễn Ngọc Dung từ năm 2000 và sử dụng xây dựng nhà ở từ đó đến nay. Do hoàn cảnh khó khăn chưa có điều kiện đi đăng ký làm giấy CNQSD đất, nay tôi đề nghị cơ quan chức năng xem xét thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp mang tên bà Nguyễn Ngọc Dung, để gia đình được đo đạc, cấp giấy chứng nhận theo diện tích thực tế đang sử dụng. Tại buổi làm việc bà Thiêm cung cấp 01 giấy mua bán đất viết tay đề ngày 05/05/2000 (bản phôtô) và bản phôtô các biên lai thu thuế nhà đất năm 2002, 2003 đứng tên ông Vương Quốc Đạt.

- Ý kiến của Trưởng ấp 4: thửa đất số 646, từ bản đồ số 42, BĐDC thị trấn Trảng Bom (cũ) nay là thửa đất số 752, 753 từ bản đồ số 42 xã Trảng Bom do gia đình bà Nguyễn Ngọc Dung sử dụng ổn định từ năm 1978 đến nay. Đến năm 2000 bà Dung đã bán một phần diện tích khoảng 150m² cho ông Vương Quốc Đạt sử dụng xây dựng nhà ở (thửa đất số 753, từ bản đồ 42). Các hộ dân trên sử dụng đất ổn định không tranh chấp.

2.3. Kết quả rà soát hồ sơ:

Theo hồ sơ Địa chính thì thửa đất số 646, từ bản đồ số 42 được tách ra từ thửa đất số 40, từ bản đồ số 42, BĐDC Thị trấn Trảng Bom cũ.

Thửa đất số 40, từ bản đồ số 42 Thị trấn Trảng Bom với diện tích 1.157,5m² (trong đó có 250m² đất ở đô thị và 1257,5 m² đất trồng cây lâu năm) đã được UBND huyện Trảng Bom đã ký cấp giấy CNQSD đất số AI 750607, ngày 26/6/2007 đứng tên bà Nguyễn Ngọc Dung.

Năm 2013 bà Nguyễn Ngọc Dung đã làm đơn xin tách thửa diện tích 250m² (trong đó có 80m² đất ở đô thị và 125m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 40, từ bản đồ số 42 để chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Kinh và bà Vũ Thị Hoa. Ông Kinh và bà Hoa đã được cấp giấy CNQSD đất số BO 707887 ngày 15/10/2013, số thửa mới là 645, từ bản đồ số 42 Thị trấn Trảng Bom. Đến năm 2019 ông Phạm Văn Kinh và bà Vũ Thị Hoa lập thủ tục đã cấp đổi giấy CNQSD đất và đã được cấp đổi giấy CNQSD đất số CS 977799 ngày 05/9/2019.

Phần còn lại của thửa đất số 40, từ bản đồ số 42 của bà Dung có diện tích 1.352,50m² (trong đó có 170m² đất ở đô thị và 1182,50m² đất trồng cây lâu năm), được lấy số thửa mới là 646, từ bản đồ số 42 và được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất số BO 707883 ngày 15/10/2013. Đến năm 2017 khi đo đạc lại bản đồ địa chính Thị trấn Trảng Bom thì thửa đất số thửa 646 được tách thành 02 thửa mới là 752 và 753 từ bản đồ số 42 xã Trảng Bom.

3. Nhận xét, kiến nghị:

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng, làm việc với các bên liên quan và rà soát hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Ngọc Dung, thể hiện: năm 2000 bà Nguyễn Ngọc Dung đã bán một phần diện tích khoảng 150m² bằng giấy viết tay

cho ông Vương Quốc Đạt. Tuy nhiên đến năm 2006 bà Nguyễn Ngọc Dung kê khai đăng ký cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 42, BĐDC thị trấn Trảng Bom, diện tích 1157,5m² (bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Vương Quốc Đạt năm 2000).

Như vậy, việc cấp GCN QSDĐ thửa đất số 40, tờ bản đồ số 42, BĐDC thị trấn Trảng Bom (thửa mới số 646, tờ bản đồ số 42), diện tích 1.352,5m² (trong đó 170m² đất ở đô thị và 1182,5m² đất trồng cây lâu năm) cho bà Nguyễn Thị Dung là không đúng diện tích đất.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

“d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận”.

Từ kết quả rà soát nêu trên, phòng Kinh tế kính đề nghị UBND xã Trảng Bom xem xét, giao phòng Kinh tế tham mưu UBND xã ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số BO 707883 ngày 15/10/2013 tại thửa 646, tờ bản đồ số 42, BĐDC xã Trảng Bom, diện tích 1352,5m² (trong đó 170m² đất ở đô thị và 1182,5m² đất trồng cây lâu năm đứng tên bà Nguyễn Ngọc Dung). Sau khi có Quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp, giao phòng Kinh tế hướng dẫn bà Nguyễn Ngọc Dung và ông Vương Quốc Đạt lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Phòng Kinh tế kính báo cáo UBND xã Trảng Bom xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, phó Chủ tịch UBND xã;
- Chánh, phó VP.HĐND-UBND xã;
- Trưởng, Phó phòng Kinh tế;
- Tổ tiếp công dân;
- Lưu: VTTH.

ĐC Phát

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Nguyễn Công Thành

