

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ BA TIÊU**

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

Số: /UBND

Ba Tiêu, ngày tháng 4 năm 2024

V/v trả lời nội dung  
Công văn số 166/TA  
ngày 11/3/2024 của Tòa  
án nhân dân huyện Ba  
Tơ, tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ tỉnh, Quảng Ngãi.

Thực hiện theo Công văn số 166/TA ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin.

Sau khi kiểm tra trên bản đồ và hồ sơ lưu trữ hiện có, UBND xã Ba Tiêu trả lời những vấn đề mà Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi đề nghị, cụ thể các nội dung sau:

**1. Vì sao có sự tăng diện tích 203,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất 102, tờ bản đồ số 22.**

Diện tích tăng là có sự thay đổi về ranh giới thửa đất giữa các lần dẫn đo đạc. Cụ thể: Tăng cạnh phía bắc giáp với đất nhà ông Trần Văn Sửu; Phía đông giáp với đường Quốc lộ 24; Phía nam giáp với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22.

**2. Vì sao có sự giảm diện tích 197,6 m<sup>2</sup> tại thửa đất 22, tờ bản đồ số 22.**

Diện tích giảm nằm phần lớn trong diện tích tăng diện tích 203,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất 102, tờ bản đồ số 22 và nằm trong ranh giới đang tranh chấp.

**3. Vì sao bà Lê Thị Bích, ông Nguyễn Chí Tùng có diện tích tang trong cấp đổi và đo đạc theo hiện trạng thực tế.**

Diện tích tăng là do bà Lê Thị Bích, ông Nguyễn Chí Tùng lấn hết đường đi củ giữa Trạm Bảo vệ rừng và đất bà Lê Thị Bích và ông Nguyễn Chí Tùng; diện tích lấn nằm phía nam của thửa đất bà Lê Thị Bích và ông Nguyễn Chí Tùng đang sử dụng.

**4. Ai là người đang sử dụng diện tích đất tranh chấp**

Bà Lê Thị Bích, ông Nguyễn Chí Tùng là người đang sử dụng.

**5. Quan điểm của UBND xã Ba Tiêu đối với diện tích 71,5 m<sup>2</sup> đang tranh chấp.**

- Ngày 29 tháng 12 năm 2006, Hộ ông Nguyễn Xuân Duyên được UBND huyện Ba Tơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành AH 741190, số vào sổ cấp GCNQSD đất số: H 00877, nằm ở thửa đất số: 00, tờ bản đồ số: 00, diện tích: 1.912,0 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 400m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 1.512,0 m<sup>2</sup>; có giới cận: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là

18,7m, Phía tây giáp với đất ông Tài là 14,5m, Phía nam giáp với đất bà Bích 113,5 m, Phía bắc giáp với đất ông Duyên là 113,5m.

- Ngày 27 tháng 10 năm 2004, Hộ ông Nguyễn Xuân Duyên được UBND huyện Ba Tơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành AA 370733, số vào sổ cấp GCNQSD đất số: 00834/QSDD/107/2004/HĐ-CN, nằm ở thửa đất số: 00, tờ bản đồ số: 00, diện tích: 2.290,0 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 1.990,0 m<sup>2</sup>; Có giới cận: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là 20m, Phía tây giáp với đất ông Tài là 20m, Phía nam giáp với đất là ông Duyên 114,5 m, Phía bắc giáp với đất ông Sửu là 114,5m. Ngày 29/04/2021, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành DA 979894, số vào sổ cấp GCNQSD đất số: CS02497, nằm ở thửa đất số: 102, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 2.154,8 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 1.854,8 m<sup>2</sup>; Có giới cận: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là 20m, Phía tây giáp với đất số 609 (của ông Tài) là 22,79m, Phía nam giáp với đất ông Duyên là 110,12 m, Phía bắc giáp với đất ông Sửu là 100,55m. Sau khi cấp đổi cạnh phía tây tăng lên 2,79m; Cạnh phía nam giảm đi 4,38m; Cạnh phía bắc giảm đi 13,45m.

Trước khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 thì có kích thước các cạnh như sau: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là 38,5m, Phía tây giáp với của ông Tài là 34,5 m, Phía nam giáp với đất là bà Bích 113,5 m, Phía bắc giáp với đất ông Sửu là 114,5 m và sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 thì có kích thước các cạnh như sau: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là 38,5m, Phía tây giáp với của ông Tài là 37,29 m, Phía nam giáp với đất là bà Bích 113,5 m, Phía bắc giáp với đất ông Sửu là 100,55 m.

So sánh chiều dài các cạnh trước và sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là 38,5m có kích thước không thay đổi; Phía tây giáp với của ông Tài là 37,29m có kích thước tăng lên 2,79m, Phía nam giáp với đất bà Bích là 113,5 m có kích thước không thay đổi, Phía bắc giáp với đất ông Sửu là 100,55 m có kích thước giảm đi 13,95m.

Theo Sơ đồ địa chính 02 thửa đất của ông Nguyễn Xuân Duyên được đo vẽ ngày 22/10/2022 thì các cạnh có kích thước cụ thể sau:

- Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 22: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là 20,16m, Phía tây giáp với của ông Tài là 25,15m, Phía nam giáp với đất ông Duyên là 111,16m, Phía bắc giáp với đất ông Sửu là 102,97 m.

- Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là 18,84m chưa tính diện tích tranh chấp, Phía tây giáp với của ông Tài là 11,59m, Phía nam giáp với đất bà Bích là 119,58 m, Phía bắc giáp với đất ông Duyên là 111,16m.

Tổng diện tích đo đạc các cạnh của 2 thửa đất như sau: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là 39,0m; Phía tây giáp với của ông Tài là 36,74m; Phía nam giáp với đất bà Bích là 119,58 m; Phía bắc giáp với đất ông Sửu là 102,97m.

\* So sánh các cạnh đo đạc thửa đất 102, 22 với các cạnh trước khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, có số liệu cụ thể sau: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là tăng 0,5m (39,0m - 38,5m); Phía tây giáp với của ông Tài là tăng 2,24m (36,74m - 34,5m); Phía nam giáp với đất là bà Bích tăng 6,08m (119,58 m - 113,5m); Phía bắc giáp với đất ông Sửu là giảm đi 11,53 (102,97m - 114,5m).

\* So sánh các cạnh đo đạc thửa đất 102, 22 với các cạnh sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, có số liệu cụ thể sau: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là tăng 0,5m (39,0m - 38,5m); Phía tây giáp với của ông Tài là giảm đi 0,55m (36,74m - 37,29m); Phía nam giáp với đất là bà Bích tăng 6,08m (119,58 m - 113,5m); Phía bắc giáp với đất ông Sửu là tăng lên 2,42m (102,97m - 100,55).

Sau khi so sánh các cạnh đo đạc thửa đất 102, 22 với các cạnh trước và sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 cho thấy: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là tăng 0,5m (39,0m - 38,5m), tính từ ranh giới đất ông Trần Sửu đến ranh giới không tranh chấp thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 mà ông Nguyễn Xuân Duyên kê khai; Phía tây giáp với của ông Tài là tăng 1,74m (2,24m - 0,55m), tính từ ranh giới đất ông Trần Sửu đến ranh giới không tranh chấp thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 mà ông Nguyễn Xuân Duyên kê khai; Phía nam giáp với đất là bà Bích tăng 6,08m (119,58 m - 113,5m), nguyên nhân: Trong GCNQSD đất là một đường thẳng, còn thực tế đo đạc không phải đường thẳng, qua nhiều điểm cong; Phía bắc giáp với đất ông Sửu là giảm đi 11,53m (102,97m - 114,55), nguyên nhân: Sai sót trong đo đạc.

Như vậy, hiện nay ông Nguyễn Xuân Duyên sử dụng có các cạnh rộng hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (chưa tính diện tích tranh chấp) là: Phía đông giáp với Quốc lộ 24 là tăng 0,5m (39,0m - 38,5m); Phía tây giáp với của ông Tài là tăng 1,74m (2,24m - 0,55m).

Theo đơn trình bày ngày 28/8/2022 của ông Nguyễn Thái Minh được UBND xã Ba Tiêu chứng thực ngày 05/9/2022 đã khẳng định: Ông chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kiều ranh giới là nửa cái giếng nước, sau này bà Nguyễn thị Kiều chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí Tùng thì ranh giới cũng lấy nửa cái giếng làm ranh giới chung.

Trong sơ đồ địa chính thửa đất đo đạc cái giếng có đường kính là 0,91m, nửa cái miệng giếng là 0,45m, còn ông Nguyễn Chí Tùng chỉ tiếp tục xây dựng trên tường nhà củ của bà Nguyễn Thị Kiều đã xây dựng sẵn (nâng nhà cao lên) và xây dựng mới thì lấy tường củ của bà Nguyễn Thị Kiều thẳng ra nhưng chưa tới cái miệng giếng, chỉ có Lantô, máng nước, mái ngói, trụ bê tông mới đi vào trong miệng giếng 0,3m. Như vậy diện tích ông Nguyễn Chí Tùng xây dựng và sử dụng chưa qua ranh giới của ông Nguyễn Thái Minh chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kiều.

Hơn nữa, trong hồ sơ địa chính thửa đất đo đạc ông Nguyễn Xuân Duyên chỉ ranh giới tranh chấp qua luôn cái giếng, vào trong diện tích đã xây dựng nhà của ông Nguyễn Chí Tùng là không đủ cơ sở. Bởi vì, bà Nguyễn Thị Kiều xây dựng

nhà và bán cho ông Nguyễn Chí Tùng trước khi ông Nguyễn Xuân Duyên nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thái Minh.

Từ tất cả các căn cứ nêu trên, UBND xã Ba Tiêu kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi “Không chấp thuận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Duyên” và trả hồ sơ cho ông Nguyễn Xuân Duyên làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- CT, PCT. UBND xã;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**

**Phạm Văn Thu**