

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

**BIÊN BẢN KIỂM TRA HIỆN TRẠNG,
XÁC ĐỊNH NGUỒN GỐC, QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG ĐẤT**

Hôm nay, vào hồi 15 giờ 00 phút, ngày 08 tháng 4 năm 2026, tại thôn Hữu Lễ 1, xã Lam Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Chúng tôi gồm

1. Phòng Kinh tế - UBND xã Lam Sơn

Ông: Trần Văn Hoàng

Phó trưởng phòng Kinh tế

Bà: Lưu Thị Nga

Chuyên viên phòng Kinh tế

2. Đại diện thôn Hữu Lễ 1

Ông: Nguyễn Văn Đại

Thôn trưởng

3. Đại diện chủ sử dụng đất

Bà: Nguyễn Thị Thương (chồng: Trịnh Xuân Bài)

Địa chỉ thường trú: Thôn Hữu Lễ 1, xã Lam Sơn, tỉnh Thanh Hóa

4. Các thành phần mời tham gia làm việc (Những người am hiểu về nguồn gốc sử dụng đất)

- Ông Lê Văn Định, nguyên CC. ĐC-XD xã Thọ Xương cũ

- Ông Nguyễn Văn Dịu, thôn Hữu Lễ 1, xã Lam Sơn

- Bà: Nguyễn Thị Lan, thôn Hữu Lễ 1, xã Lam Sơn (Hộ giáp ranh)

- Ông Nguyễn Văn Tiến, thôn Hữu Lễ 1, xã Lam Sơn (Hộ giáp ranh)

- Bà: Nguyễn Thị Linh, thôn Hữu Lễ 1, xã Lam Sơn (Hộ giáp ranh)

NỘI DUNG LÀM VIỆC

Các thành phần tham gia làm việc tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất theo nội dung đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 01/04/2026 với các nội dung cụ thể như sau:

1. Theo nội dung đơn đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo nội dung đơn: Nội dung đơn của ông Trịnh Xuân Bài đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 36, diện tích 126,6m² đất ở nông thôn.

Giấy tờ liên quan đến khu đất: giấy mua bán viết tay giữa ông Nguyễn Văn Dịu và ông Trịnh Xuân Bài ngày 26/09/2004, có xác nhận của Ban lãnh đạo thôn Hữu Lễ 1, xác nhận của UBND xã Thọ Xương cũ.

2. Theo hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã

- Theo bản đồ địa chính xã Thọ Xương đo vẽ theo Chỉ thị số 299/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ năm 1984: Thuộc một phần thửa đất số 172, tờ số 2, diện tích 727 m² loại đất: Thổ cư (T), chủ sử dụng đất: Hộ ông Lê Ngọc Phong.

- Theo hồ sơ địa chính xã Thọ Xương được phê duyệt năm 2002: là một phần thửa đất số 416 tờ số 23 diện tích 715m² loại đất: T, chủ sử dụng đất: Hộ ông Lê Ngọc Phong. .



- Theo hồ sơ địa chính xã Thọ Xương được phê duyệt năm 2014: là thửa đất số 691, tờ bản đồ số 36, diện tích 126,6 m², loại đất: ONT, chủ sử dụng đất: Ông Trịnh Xuân Bài và bà Nguyễn Thị Thương.

- Theo trích lục bản đồ địa chính số 495/TLBĐ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thọ Xuân thực hiện ngày 11/8/2025 là thửa đất số 691, tờ bản đồ số 36, diện tích 126,6 m², loại đất: Đất ở nông thôn, chủ sử dụng đất: Trịnh Xuân Bài.

Về chênh lệch diện tích: Không có chênh lệch.

3. Hiện trạng sử dụng đất.

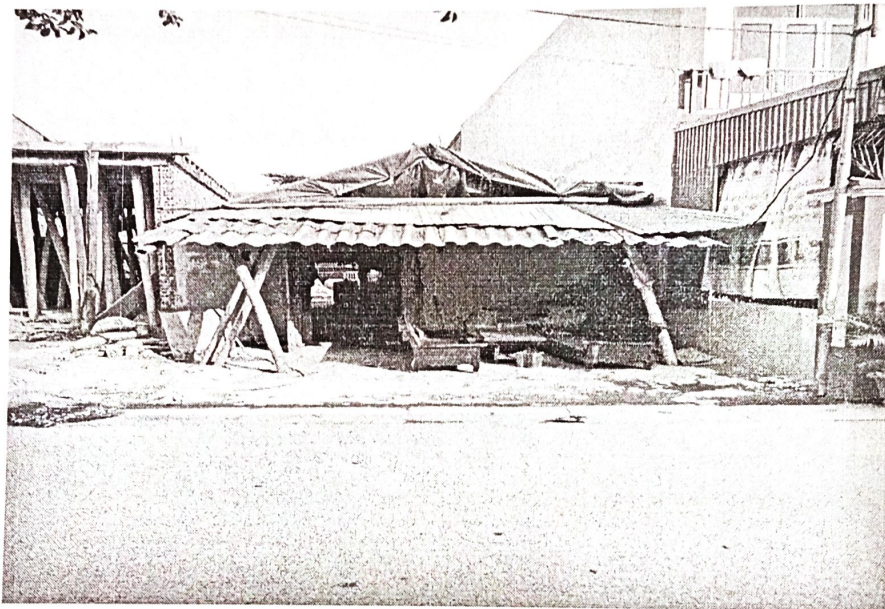
Phía Bắc giáp: giáp thửa đất ông Nguyễn Văn Tiến

Phía Nam giáp: thửa đất ông Nguyễn Văn Chiến (Lan)

Phía Đông giáp: thửa đất ông Nguyễn Văn Mười (Linh)

Phía Tây giáp: đường giao thông.

Hiện trạng sử dụng đất: làm nhà ở từ năm 2004



4. Về Quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 3258/QĐ- UBND ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Thọ Xuân; theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Thọ Xuân tại Quyết định số 2765/QĐ- UBND ngày 02/8/2023: Vị trí thửa đất số 691, tờ bản đồ số 36 (xã Thọ Xương đo đạc năm 2013) nằm trong khu vực có chức năng là đất ở khu dân cư hiện trạng;

Căn cứ Quyết định số 5086/QĐ- UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040: Vị trí thửa đất số 691, tờ bản đồ số 36 (xã Thọ Xương đo đạc năm 2003) nằm trong khu vực có chức năng là đất ở khu dân cư hiện trạng.

5. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

+ *Ý kiến của bà Thương*: Năm 2004, gia đình tôi có mua lại thửa đất của ông

Nguyễn Văn Dịu (thôn Hữu Lễ 1) có giấy mua bán viết tay, có xác nhận của thôn và xã Thọ Xương cũ, đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Gia đình tôi đã làm nhà và sinh sống ổn định, không có tranh chấp.

+ **Ý kiến của ông Dịu:** Thừa đất 691 tờ bản đồ 36 (BĐ ĐC xã Thọ Xương đo đạc năm 2003) có nguồn gốc là do tôi mua của ông Lê Ngọc Phong, có giấy mua bán viết tay, có làm hồ sơ chuyển nhượng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2004 tôi chuyển nhượng lại cho anh Trịnh Xuân Bài bằng giấy mua bán viết tay có xác nhận của thôn và xã tại thời điểm mua bán. Tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Bài thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ **Ý kiến những người am hiểu về đất**

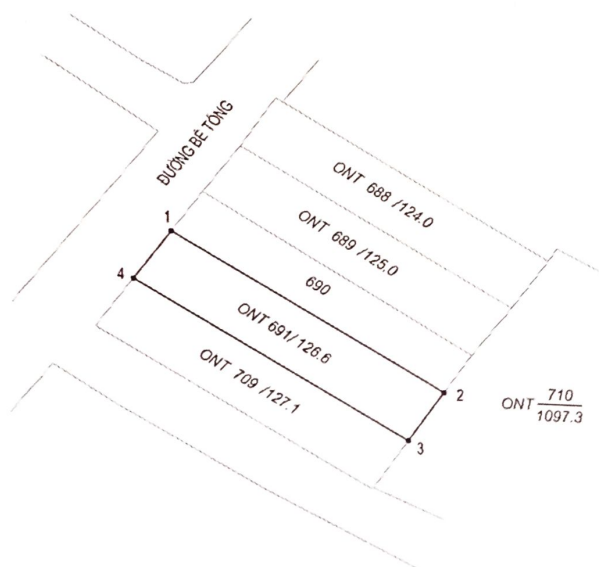
- Ý kiến của ông Định (nguyên CC.ĐC - XD xã Thọ Xương cũ):Thửa đất ông Bài đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là một phần thửa đất là của ông Phong sử dụng trước 18/12/1980, ông Phong chuyển nhượng cho các hộ trong đó có hộ gia đình ông Dịu, có giấy mua bán viết tay có làm thủ tục chuyển nhượng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó gia đình ông Dịu chuyển nhượng cho gia đình ông Bài. Tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Bài thì thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ý kiến của bà Lan: Gia đình tôi và gia đình ông Dịu đều nhận chuyển nhượng từ thửa đất của ông Phong. Sau đó, ông Dịu chuyển nhượng lại cho ông Bài. Gia đình tôi và gia đình ông Bài sinh sống ổn định, không có tranh chấp.

- Ý kiến của bà Linh: Gia đình tôi và gia đình ông Bài sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

- Ý kiến của ông Tiến: Thống nhất với ý kiến của bà Lan về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của gia đình ông Bài. Gia đình tôi và gia đình ông Bài sinh sống ổn định, không có tranh chấp.

6. Sơ đồ thửa đất



7. Ý kiến của trưởng thôn Hữu Lễ 1

Gia đình ông Trịnh Xuân Bài sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Thống nhất với ý kiến của các thành phần tham gia. Đề nghị UBND xã căn cứ các quy định của pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình.

8. Ý kiến của Phòng Kinh tế, xác nhận:

Thống nhất ghi nhận ý kiến của các thành phần tham gia làm việc và sẽ căn cứ các quy định của pháp luật để đối chiếu, tham mưu xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Xuân Bài đúng quy định của pháp luật.

Biên bản lập xong vào hồi 16 giờ 00 phút cùng ngày, nội dung biên bản đọc lại cho các thành phần tham gia cùng nghe và thống nhất ký tên. Biên bản được lập để bổ sung hồ sơ, làm cơ sở trình Chủ tịch UBND xã xem xét, quyết định đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Xuân Bài./.

Chủ sử dụng đất
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Thuởng
Thuởng

Chuyên viên

Lưu Thị Nga

Lưu Thị Nga

PHÒNG KINH TẾ
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Trần Văn Hoàng

THÔN TRƯỞNG
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Đại

Nguyễn Văn Đại

CÁC THÀNH PHẦN THAM GIA

Lan Nguyễn Thị Lan

Linh Nguyễn Thị Linh

Diệu Nguyễn Văn Diệu

Lê Văn Đình



Ngài trưởng phòng Nguyễn Văn Biên

TRANG 1