

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 8 giờ 00 phút, ngày 11 tháng 6 năm 2026, tại phòng họp tầng 2- UBND 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 1

Ông: Ngô Xuân Phòng

BTCB – thôn trưởng thôn 1

3. Đại diện chủ sử dụng đất

Ông: Nguyễn Hữu Hoa

Sinh năm: 1959

Địa chỉ thường trú: Thôn 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: Thiệu Quang Thanh, Sinh năm: 1949, Nguyên Chủ tịch UBND thị trấn Lam Sơn

Ông: Hoàng Ngọc Quang, Sinh năm: 1949, Thôn 1, xã Lam Sơn

Ông: Nguyễn Văn Sinh, Sinh năm: 1955, thôn 1, xã Lam Sơn

Ông: Lê Bá Dân, Sinh năm: 1950, thôn 1, xã Lam Sơn

Ông: Nguyễn Công Huân, Sinh năm: 1964, thôn 1, xã Lam Sơn

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 02/6/2026 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 Nguyễn Hữu Hoa đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 86, diện tích 90m² đất ở nông thôn.

Giấy tờ liên quan đến khu đất: giấy chứng nhận QSD đất số 77 KLD ngày 10/9/1995 do UBND thị trấn Lam Sơn cấp (bản phô tô); phiếu thu số 143 ngày 28/12/1994 của UBND thị trấn Lam Sơn: nội dung: lệ phí chuyển nhượng tài sản, số tiền: 1.000.000 đồng (bản phô tô); giấy nhận tiền viết tay (bán nhà và đất ở) ngày 12/12/1994 của ông Trịnh Mão.

2. Theo hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã

- Theo hồ sơ địa chính thị trấn Lam Sơn được phê duyệt năm 2003: là thửa

đất số 42 tờ số 25 diện tích 97m² loại đất: ODT, chủ sử dụng đất: Hộ ông Nguyễn Hữu Hoa và bà Phạm Thị Ngoan;

- Theo kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất số 264/ĐĐCL do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thọ Xuân thực hiện ngày 22/01/2026 thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 86, diện tích 90m², loại đất: Đất ở nông thôn, chủ sử dụng đất: Nguyễn Hữu Hoa

Về chênh lệch diện tích giữa bản đồ đo đạc địa chính năm 2003 và kết quả đo đạc chỉnh lý số 264/ĐĐCL do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thọ Xuân thực hiện ngày 22/01/2026 giảm 7m² thuộc phần chỉ giới quy hoạch giao thông.

3. Hiện trạng sử dụng đất.

Phía Bắc giáp: thửa đất UBND xã quản lý

Phía Nam giáp: đường Quốc lộ 47C

Phía Đông giáp: thửa đất ông Lê Viết Chì

Phía Tây giáp: thửa đất ông Lưu Minh Xuân

Hiện trạng sử dụng đất: Có nhà ở và công trình phục vụ cuộc sống từ năm 1992.



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 42, tờ bản đồ số 86 (là tờ bản đồ số 25 thị trấn Lam Sơn cũ 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 ông Hoa:* thửa đất có nguồn gốc do ông Trịnh Văn Mão mua với UBND xã Thọ Lâm năm 1991, ông Mão làm nhà ở và sinh sống từ năm 1992. Đến năm 1994, ông Mão chuyển nhượng đất và nhà ở cho tôi, trên thửa đất có nhà tranh (có giấy nhận tiền bán nhà và đất của ông Mão với giá trị 20.000.000đ) và có phiếu thu lệ phí chuyển nhượng tài sản do UBND thị trấn Lam Sơn lập ngày 28/12/1994 (số tiền là 1.000.000 đ). Năm 1995, UBND thị trấn Lam Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ở số 77 KLĐ ngày 10/9/1995 với diện tích 78m². Năm 1998 do nhu cầu sinh hoạt của gia đình tôi phá nhà cũ, xây dựng lại nhà mới và sử dụng đến hiện nay. Năm 2003, thị trấn Lam Sơn đo đạc địa chính theo hiện trạng sử dụng đất, diện tích của gia đình tôi là 97m² do khi làm nhà không xác định đúng mốc giới nên đã xây dựng lên một phần diện tích đất đồi phía sau nhà. Từ đó đến nay gia đình tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hàng năm, gia đình tôi vẫn nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho thửa đất này. Gia đình tôi sử dụng đất ổn định, không tranh chấp.

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

- Ý kiến của ông Sinh: Năm 1991, tôi và một số gia đình có làm đơn xin với Thọ Lâm để cấp đất ở gồm gia đình tôi, ông Luyện, ông Mão, ông Sơn, Ông Lan, ông Cường, cô Phương, ông Huân, ông Xuân. Tại thời điểm đó chỉ nộp lệ phí để sử dụng đất với UBND xã Thọ Lâm. Ông Mão đã làm nhà và sinh sống từ năm 1992. Sau đó ông Mão chuyển nhượng lại cho ông Hoa, kích thước thửa đất tại thời điểm UBND xã Thọ Lâm cấp là 4mx20m. Gia đình ông Hoa sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

- Ý kiến của ông Thiệu Quang Thanh (nguyên Chủ tịch UBND thị trấn Lam Sơn): Thời điểm 1991, tôi đang là PCT thị trấn Lam Sơn, là người nhận bàn giao của 4 xã gồm Thọ Lâm, Xuân Bái, Xuân Lam, Thọ Xương. Tại thời điểm bàn giao có thửa đất của nhà ông Mão đang sử dụng để ở và kinh doanh cửa hàng muối. Sau khi xã Thọ Lâm bàn giao cho thị trấn Lam Sơn, UBND xã Thọ Lâm giao cho ông Sinh thu nghĩa vụ tài chính của những gia đình còn lại trong đó có gia đình nhà ông Hoa. Sau đó, UBND xã Thọ Lâm có công văn đề nghị thu hồi đất của ông Hoa, tuy nhiên, UBND thị trấn Lam Sơn không thống nhất nội dung do UBND xã

Thọ Lâm đề xuất với lý do đất đã được bàn giao về thị trấn. Năm 1995, UBND thị trấn Lam Sơn thành lập đoàn kiểm tra đi kiểm tra từng hộ gia đình, xét các điều kiện để cấp giấy chứng nhận. Gia đình ông Hoa trong diện đủ điều kiện nên UBND thị trấn Lam Sơn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

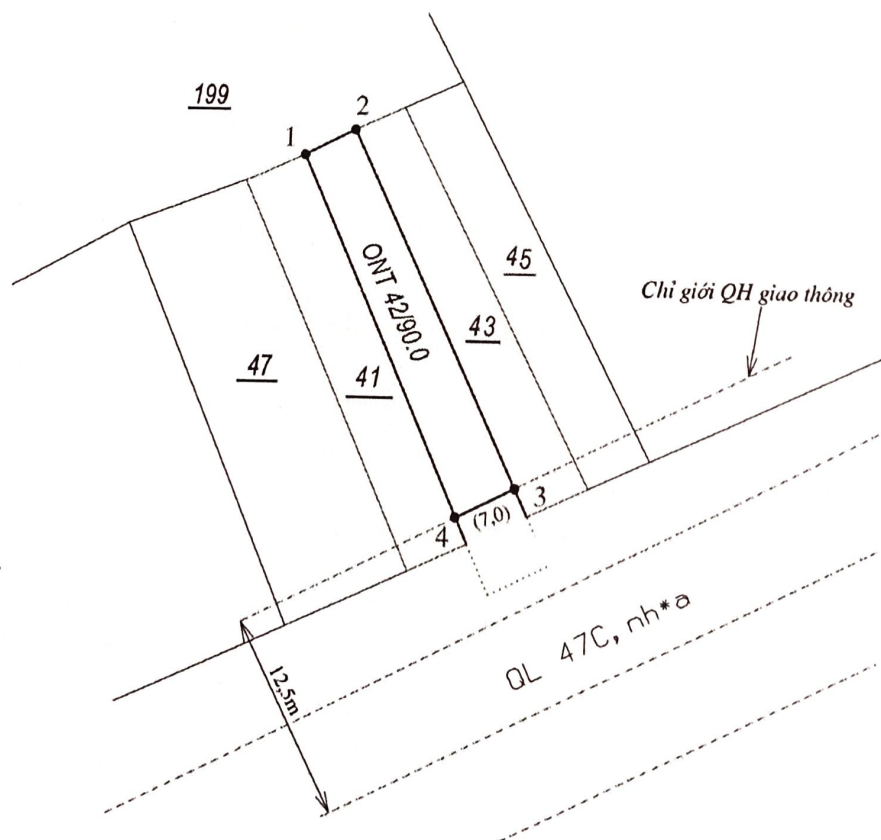
Đề nghị UBND xã Lam Sơn căn cứ các quy định của pháp luật để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình ông Hoa.

- Ý kiến của ông Hoàng Ngọc Quang: Thống nhất về nguồn gốc sử dụng đất và thời điểm sử dụng đất như ý kiến của ông Thanh và ông Sinh. Năm 1994, tôi làm khu trưởng khu 1. Năm 1995, theo cung cấp của UBND thị trấn Lam Sơn, thu thuế nhà đất của nhà ông Hoa với diện tích 78m² đất ở. Đề nghị UBND xã Lam Sơn căn cứ các quy định của pháp luật để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình ông Hoa.

- Ý kiến của ông Dân: Tôi là người về sinh sống tại khu vực này từ năm 1984. Năm 1994, ông Hoa mua lại đất và nhà của ông Mão để sinh sống. Đề nghị UBND xã căn cứ các quy định của pháp luật để cấp giấy chứng nhận QSD đất.

- Ý kiến của ông Huân: gia đình tôi đến sinh sống tại khu vực gần nhà ông Hoa từ cuối năm 1992. Tại thời điểm đó ông Mão đã sinh sống ở đây, ông Mão có làm nhà ở và cửa hàng để bán muối. Đến năm 1994, ông Mão chuyển nhượng lại cho ông Hoa. Gia đình ông Hoa sinh sống ổn định, không có tranh chấp.

6. Sơ đồ thửa đất



7. Ý kiến của trưởng thôn 1.

Thông nhất với ý kiến của các thành phần tham gia về nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Hữu Hoa, gia đình ông Hoa sử dụng khu đất ổn định, không tranh chấp. Đề nghị căn cứ các quy định của pháp luật để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ.

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

Thông 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 Nguyễn Hữu Hoa đúng quy định của pháp luật.

Biên bản lập xong vào hồi 9 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 Nguyễn Hữu Hoa./.

Chủ sử dụng đất
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Hoa

Chuyên viên

Lưu Thị Nga

PHÒNG KINH TẾ

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Trần Văn Hoàng

THÔN TRƯỞNG
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngô Xuân Phòng

CÁC THÀNH PHẦN THAM GIA
(Ký, ghi rõ họ tên)

Huân Nguyễn Văn Huân.....

Bà Hoàng Ngọc Diệp.....

Nguyễn Văn Linh.....

Thiếu Quang Tuấn.....

Lê Bá Dân.....

.....