

BIÊN BẢN

Về việc xác minh nguồn gốc, thời điểm sử dụng, quá trình sử dụng, giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, diện tích 210 m² (bản đồ đo năm 1994) tại thôn Phố Lưu Phái, xã Thanh Trì.

Hôm nay, ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21 (bản đồ đo năm 1994) của gia đình bà Trần Thị Tâm và ông Nguyễn Văn Chiến (bà Trần Thị Tâm và ông Nguyễn Văn Chiến đã chết) người đang sử dụng đất là ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng và bà Nguyễn Thị Thủy (ông Tính, ông Trọng, bà Thủy là con của bà Tâm và ông Chiến)

Tại địa chỉ: thôn Phố Lưu Phái, xã Thanh Trì, Hà Nội.

A. Thành Phần

Đại diện phòng Kinh tế xã:

1. Ông Nguyễn Văn Lăng Chức vụ: Phó Trưởng phòng.
2. Bà Phạm Thị Hải Yên Chức vụ: Chuyên viên
3. Ông Dương Đình Nam Chức vụ: Chuyên viên

Đại diện Văn phòng HĐND - UBND xã:

Bà Trương Thị Bích Huyền - Chuyên viên

Đại diện thôn Phố Lưu Phái:

Ông Nguyễn Văn Lai- Trưởng thôn

Đại diện người sử dụng đất:

1. Ông Nguyễn Bá Tính (ông Tính là con trai ông Chiến, bà Tâm)
2. Ông Nguyễn Bá Trọng (ông Trọng là con trai ông Chiến, bà Tâm)
3. Bà Nguyễn Thị Thủy (bà Thủy là con gái ông Chiến, bà Tâm)

Các thành viên liên quan và hộ liền kề:

1. Ông (Bà): Nguyễn Văn Lai - Thôn Phố Lưu Phái
2. Ông (Bà): Bùi Mạnh Hồng- Thôn Phố Lưu Phái
3. Ông (Bà) Mạc Thị Nga- Thôn Phố Lưu Phái (bà Nga là vợ ông Nguyễn Văn Tuyên)
4. Ông (Bà) Nguyễn Thị Hồng Hạnh Thôn Phố Lưu Phái (bà Hạnh là con gái ông Nguyễn Văn Tuyên và bà Mạc Thị Nga)

B. Nội dung:

Căn đơn đề nghị của ông Nguyễn Bá Tính ngày 15 tháng 12 năm 2025, nội dung: Đề nghị UBND xã kiểm tra hiện trạng, xác minh, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, xây dựng công trình trên đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21 (Bản đồ đo năm 1994), diện tích hiện trạng 210 m² đất ở tại thôn Phố Lưu Phái, xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội để gia đình thực hiện việc khai nhận thừa kế thống

nhất cử người đứng tên kê khai đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Giấy tờ gia đình cung cấp gồm:

1. Bản phô tô Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất do XN Bay chụp và Đo vẽ Ảnh lập ngày 11/11/2018.

2. Bản phô tô Giấy nhượng nhà, hoa mẫu, đất ở ngày 01/01/1976

3. Bản phô tô Giấy chứng tử của bà Trần Thị Tâm và ông Nguyễn Văn Chiến

4. Bản phô tô các biên lai thu thuế nhà đất từ năm 1993 đến 2010.

5. Bản phô tô CCCD của ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng.

6. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

Nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, xây dựng công trình gia đình kê khai như sau:

*** Theo bản đồ đo năm 1986**

Phần diện tích đất ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng kê khai đề nghị trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, diện tích 96 m², một phần thửa đất số 36, một phần thửa 24 tờ bản đồ số 02.

- Sổ mục kê ruộng đất do UBND xã Ngũ Hiệp lập, xác nhận ngày 02/8/1993 thể hiện: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, diện tích 96 m², loại ruộng đất: thổ cư, tên chủ sử dụng ruộng đất: Trần Thị Tâm.

Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 208 m², loại ruộng đất: Ao, tên chủ sử dụng ruộng đất: Đất công UBND, Phần ghi chú: Hồng, Chiến nhận.

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 02, diện tích 6478 m², loại ruộng đất: Hồ lò, tên chủ sử dụng ruộng đất: Đất công.

- Sổ địa chính do UBND xã Ngũ Hiệp lập, xác nhận ngày 20/01/1995 thể hiện:

+Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, diện tích 96 m², loại đất: Thổ cư, mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài, họ tên chủ sử dụng ruộng đất: Trần Thị Tâm, nguồn gốc đất: Mua của ông Tuyên năm 1976. Phần ghi chú: Dư DT chưa XL.

+Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 208 m², loại đất: Thổ cư, mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài, được đăng ký 02 chủ sử dụng ruộng đất:

. Bùi Mạnh Hồng, sử dụng 124 m², nguồn gốc đất: Mua của ông Việt năm 1980.

. Trần Thị Tâm, sử dụng 84 m², nguồn gốc mua của ông Tuyên năm 1976.

+Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 02, diện tích 6478 m², được đăng ký thành 06 chủ sử dụng:

. Lê Hồng Quân sử dụng 285 m², loại đất: Thổ cư, nguồn gốc thửa đất: Lấn chiếm đất công, mục đích sử dụng: Đất ở.

. Trần Duy sử dụng 162 m², loại đất: Thổ cư, nguồn gốc thửa đất: Lấn đất công đã xử lý, mục đích sử dụng: Đất ở.

. Vũ Kỳ Nam sử dụng 227 m², loại đất: Thổ cư, nguồn gốc thửa đất: Mua của Khả năm 1990, mục đích sử dụng: Đất ở.

. Trần Văn Khả sử dụng 48 m², loại đất: Thổ cư, nguồn gốc thửa đất: Lấn đất công năm 1987, mục đích sử dụng: Đất ở.

. Phạm Tiến Dũng sử dụng 82 m², loại đất: Thổ cư, nguồn gốc thửa đất: Mua của Sơn năm 1992, mục đích sử dụng: Đất ở.

. UBND diện tích 5678 m², loại đất: Ao, mục đích sử dụng: SXNN

* **Theo bản đồ đo năm 1994:** Thửa đất gia đình ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng kê khai đề nghị trên thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, diện tích theo bản đồ: 220m².

* **Theo hiện trạng sử dụng đất:**

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, diện tích 210 m² (theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1472-19/HSKT do công ty CP khảo sát và đo đạc địa chính lập ngày 19/12/2019) hiện ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng quản lý sử dụng.

Theo bản đồ dự án tổng thể thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 41, diện tích theo bản đồ: 213,6 m²

* **Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất do gia đình kê khai:**

Ông Nguyễn Văn Tuyên có 96 m² đất ở do ông cha để lại (Theo bản đồ đo năm 1986 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02). Trong quá trình sử dụng Nguyễn Văn Tuyên lấn 84 m² đất ao do UBND xã Ngũ Hiệp lấp ao thành vườn xây tường bao để sử dụng để trồng cây lâu năm (thuộc một phần thửa đất 36, tờ bản đồ số 02, bản đồ đo năm 1986). Cả diện tích 96 m² đất ở và 84 m² đất lấn ông Tuyên đều sử dụng trước năm 1976. Ngày 01/01/1976 ông Nguyễn Văn Tuyên chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm trên thửa đất đã có nhà ở theo Giấy nhượng nhà, hoa màu, đất ở ngày 01/01/1976 không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (việc mua bán chuyển nhượng đã từ lâu, gia đình không lưu bản gốc giấy tờ mua bán từ ông Tuyên sang ông Chiến, bà Tâm, chỉ còn bản phô tô). Bà Trần Thị Tâm đã được đăng ký tên trong sổ mục kê và sổ địa chính lưu do UBND xã Ngũ Hiệp lập. Năm 1983 vợ chồng ông Chiến, bà Tâm phá nhà cũ trên thửa đất để xây dựng nhà mái bằng một tầng trên phần đất ở, diện tích xây dựng: 55 m². Năm 1994 vợ chồng ông Chiến, bà Tâm cải tạo nhà mái bằng 1 tầng trong quá trình cải tạo đã lấn thêm 30 m² đất do UBND xã Ngũ Hiệp quản lý xây tường bao quanh để sử dụng đã được thể hiện trong bản đồ đo năm 1994. Khi lấn đất không có biên bản xử lý của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2001 vợ chồng ông Chiến, bà Tâm xây dựng thêm một nhà 03 tầng diện tích xây dựng: 40 m² và các công trình phục vụ đời sống trên toàn bộ diện tích đất còn lại và sử dụng toàn bộ 210 m² đất vào mục đích để ở. Khi xây dựng nhà và công trình không có biên bản xử lý của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2011 ông Chiến, bà Tâm phá dỡ nhà mái bằng 1 tầng xây dựng năm 1983 để xây dựng mới thành nhà 03 tầng như hiện trạng sử dụng. Ông Chiến, bà Tâm sử dụng ổn định hàng năm đóng thuế nhà đất: Từ năm 1993 đến năm 2000 diện tích đất theo biên lai thu thuế nhà đất là: 96 m². Từ năm 2001 đến năm 2010 diện tích đất theo biên lai thu thuế nhà đất là: 220 m².

Bà Trần Thị Tâm chết ngày 08/7/2012 (Theo Giấy chứng tử số 44, Quyển số 01/2012 do UBND xã Ngũ Hiệp cấp ngày 19/7/2012)

Ông Nguyễn Văn Chiến chết ngày 12/01/2019 (Theo Trích lục khai tử số 03/TLKT-BS do UBND xã Ngũ Hiệp cấp ngày 12/01/2019)

Cả ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm đều không để lại di chúc. Nay ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng và bà Nguyễn Thị Thủy là các con của ông Chiến, bà Tâm kê khai đề nghị UBND xã kiểm tra hiện trạng, xác minh, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, xây dựng công trình trên đất đối với thửa đất để gia đình thực hiện việc thống nhất cử người đứng tên kê khai đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên.

*** So sánh hiện trạng với hệ bản đồ năm 1986:**

Diện tích hiện trạng sử dụng (210 m²) so với diện tích theo bản đồ năm 1986 (96 m²) chênh (tăng) 114 m² nguyên nhân là do gia đình ông Nguyễn Văn Tuyên, ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm lấn sử dụng đất nông nghiệp (ao) do UBND xã Ngũ Hiệp quản lý (Không thuộc quỹ đất công ích, quỹ đất công do UBND xã quản lý) trong đó trước năm 1976 ông Nguyễn Văn Tuyên lấn sử dụng 84 m² sau đó chuyển nhượng cho ông Chiến, bà Tâm và năm 1994 ông Chiến, bà Tâm lấn 30 m² đều được thể hiện trong bản đồ năm 1994.

*** So sánh hiện trạng với hệ bản đồ năm 1994:**

Diện tích hiện trạng sử dụng (210 m²) so với diện tích đất theo bản đồ năm 1994 (220 m²) chênh (giảm) 10 m², nguyên nhân: Do bản đồ đo nhằm ranh giới mốc giới với thửa đất liền kề và tính sai diện tích.

*** So sánh hiện trạng với hệ bản đồ Dự án tổng thể:**

Diện tích hiện trạng sử dụng (210 m²) so với diện tích đất theo bản đồ năm 1994 (213,6m²) chênh (giảm) 3,6 m², nguyên nhân: Do bản đồ đo nhằm ranh giới mốc giới với thửa đất liền kề và tính sai diện tích.

2. Tài sản quyền sở hữu trên đất của thửa đất:

01 nhà bê tông 03 tầng, diện tích xây dựng 55 m² xây dựng năm 2011

01 nhà bê tông 03 tầng, diện tích xây dựng 40 m² xây dựng năm 2001

Diện tích sân bê tông: 115 m² xây dựng năm 2001

Do ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm xây dựng.

Để có căn cứ xác nhận các nội dung theo đơn đề nghị, hôm nay Phòng Kinh Tế xã tổ chức mời các ông, bà liên quan để xác minh các nội dung lên quan đến thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21 (bản đồ đo năm 1994).

Các ý kiến trong Hội nghị.

*** Ý kiến của bà Mạc Thị Nga:**

Chồng tôi là ông Nguyễn Văn Tuyên, ông Tuyên đã chết từ lâu trước khi chết không để lại di chúc. Các con tôi bận công tác không về họp theo giấy mời. Tôi đại diện cho các thành viên trong gia đình tôi về họp và có ý kiến như sau: Tôi nhất trí với nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất của gia đình ông Chiến, bà Tâm như trên. Tôi công nhận gia đình tôi chuyển nhượng thửa đất cho ông Chiến, bà Tâm theo Giấy nhượng nhà, hoa màu, đất ở ngày 01/01/1976 là

đúng, trong Giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông Nguyễn Văn Tuyên là đúng, tuy tôi không ký tên trong Giấy chuyển nhượng nhưng việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Chiến, bà Tâm là do thống nhất của hai vợ chồng tôi, tôi đồng tình không có ý kiến gì khác. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Chiến, bà Tâm đã chuyển về thửa đất xây dựng nhà ở ổn định từ trước 15/10/1993 không tranh chấp, không khiếu kiện. Nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng như gia đình kê khai như trên là đúng tôi không có ý kiến gì khác. Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi, gia đình ông Chiến, bà Tâm đã hoàn thành không vướng mắc gì. Việc này đã rất lâu rồi, thời kỳ trước đất đai giá trị rất thấp, các hộ gia đình cũng không quan tâm đến giấy tờ nên đã không lưu giữ. Trong Giấy chuyển nhượng nhà, hoa mẫu, đất ở ngày 01/01/1976 không ghi rõ diện tích chuyển nhượng thực tế diện tích đất chuyển nhượng là 180 m² (gồm 96 m² đất ở ông cha để lại và 84 m² đất ao do lấn). Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cách đây đã gần 50 năm, gia đình ông Chiến, bà Tâm sử dụng ăn ở trên thửa đất ổn định, không tranh chấp, không khiếu kiện. Đề nghị UBND xã xem xét xác nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho các con ông Chiến, bà Tâm theo quy định. Tôi cam kết nội dung tôi trình bày trên là đúng sự thật nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm.

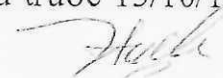
* Ý kiến của ông Bùi Mạnh Hồng: Tôi là hộ liền kề với gia đình ông Chiến, bà Tâm, thửa đất gia đình tôi đang sử dụng trước kia cũng là của ông Nguyễn Văn Tuyên chuyển nhượng cho ông Việt, ông Việt chuyển nhượng cho gia đình tôi. Gia đình tôi và gia đình ông Chiến, bà Tâm là hàng xóm ở trên khu đất này ổn định từ trước 15/10/1993, không tranh chấp, không khiếu kiện. Đề nghị UBND xã xem xét xác nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho các con ông Chiến, bà Tâm theo quy định.

* Ý kiến ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng, bà Nguyễn Thị Thủy: Chúng tôi nhất trí với các ý kiến trên. Bố mẹ tôi sử dụng thửa đất này từ năm 1976, anh em chúng tôi được sinh ra và lớn lên tại thửa đất này, thời gian quá lâu nên giấy tờ mua bán chuyển nhượng đã bị mất. Trong Giấy chuyển nhượng nhà, hoa mẫu, đất ở ngày 01/01/1976 không ghi rõ diện tích chuyển nhượng chúng tôi công nhận diện tích đất chuyển nhượng là 180 m² (gồm 96 m² đất ở ông cha để lại và 84 m² đất ao do lấn) như ý kiến bà Nga là đúng việc này đã được thể hiện trong hồ sơ do UBND xã quản lý..

* Ý kiến ông Dương Đình Nam: Tôi nhất trí với các ý kiến trên. Hồ sơ lưu tại UBND xã về vi phạm đất đai - TTXD không có hồ sơ, biên bản xử lý việc xây dựng nhà ở và công trình đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21 trên.

* Ý kiến bà Trương Thị Bích Huyền: Tôi nhất trí với các ý kiến như trên. Trong hồ sơ lưu lĩnh vực Tư pháp không có đơn, kiến nghị, hồ sơ gì liên quan đến thửa đất trên.

* Ý kiến ông Nguyễn Văn Lai và bà..... vợ chồng tôi là con của ông Nguyễn Văn Tuyên và bà Mạc Thị Nga. Tôi nhất trí với các ý kiến trên, gia đình ông Chiến, bà Tâm về thửa đất trên để ở từ trước 15/10/1993



sử dụng ổn định, ranh giới rõ ràng không tranh chấp, không khiếu kiện. Trong suốt quá trình sử dụng tôi không thấy xảy ra bất cứ tranh chấp khiếu kiện, thắc mắc gì liên quan đến thửa đất gia đình ông Chiến, bà Tâm sử dụng. Đề nghị UBND xã xem xét xác nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con ông Chiến, bà Tâm theo quy định.

Kết luận:

- Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, (Hệ bản đồ đo năm 1994), diện tích kê khai 210 m² do các con ông Chiến, bà Tâm kê khai đề nghị xác nhận nguồn gốc quá trình sử dụng để làm thủ tục khai nhận thừa kế cử người đại diện đứng tên kê khai hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc, quá trình sử dụng như sau: Đất sử dụng không có giấy tờ theo Điều 137 Luật đất đai năm 2024 có nguồn gốc cụ thể như sau:

Có 96 m² là đất ở nguồn gốc ông cha để lại của ông Nguyễn Văn Tuyên sử dụng trước năm 1976. Ngày 01/01/1976 gia đình ông Tuyên chuyển nhượng cả 96 m² ở cho ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm theo Giấy nhượng nhà, hoa màu, đất ở ngày 01/01/1976.

Có 84 m² ông Tuyên lấn đất ao do UBND xã quản lý trước năm 1976 để san lấp thành vườn sử dụng để trồng cây lâu năm. Ngày 01/01/1976 gia đình ông Tuyên chuyển nhượng 84 m² đất vườn trên cho ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm theo Giấy nhượng nhà, hoa màu, đất ở ngày 01/01/1976. Năm 2001 ông Chiến, bà Tâm xây dựng nhà và công trình trên đất sử dụng toàn bộ 84 m² đất vào mục đích để ở.

Có 30 m² đất ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm lấn đất ao do UBND xã Ngũ Hiệp quản lý để san lấp thành vườn trồng cây lâu năm từ năm 1994 đã được thể hiện trong bản đồ đo năm 1994. Năm 2001 ông Chiến, bà Tâm xây dựng nhà và công trình trên đất sử dụng toàn bộ 30 m² đất vào mục đích để ở, khi lấn đất và xây dựng công trình không có biên bản xử lý của cơ quan có thẩm quyền.

Giấy Giấy nhượng nhà, hoa màu, đất ở ngày 01/01/1976 bản gốc đã mất, chỉ còn bản phô tô. Trong Giấy nhượng nhà, hoa màu, đất ở ngày 01/01/1976 không ghi diện tích chuyển nhượng, nay vợ ông Tuyên là bà Mạc Thị Nga và các con ông Nguyễn, bà Trần Thị Tâm thống nhất diện tích đất gia đình ông Tuyên bà Nga chuyển nhượng cho gia đình ông Chiến, bà Tâm từ năm 1976 là 180 m². Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa gia đình ông Nguyễn Văn Tuyên, bà Mạc Thị Nga và gia đình ông Nguyễn Văn Chiến, bà Trần Thị Tâm đã hoàn thành từ năm 1976. Gia đình ông Chiến, bà Tâm sử dụng ổn định, không tranh chấp, không khiếu kiện.

- Các ông, bà trong Hội nghị cam kết nội dung trình bày trên của mình là đúng sự thật. Nếu sai phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật.

- Ghi nhận các ý kiến trên, Phòng Kinh tế tham mưu lãnh đạo UBND xã ban hành Thông báo gửi đến gia đình ông Nguyễn Văn Tuyên về nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng thửa đất trên trong vòng 15 ngày. Nếu không có



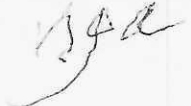
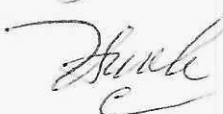

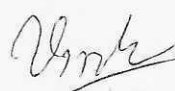
thắc mắc khiếu kiện gì thì hoàn thiện hồ sơ xác nhận về nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng thửa đất trên để gia đình thực hiện thủ tục khai nhận thửa kế cử người đứng tên kê khai hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên theo quy định.

Biên bản kết thúc vào hồi 16 giờ 00 phút cùng ngày đã được đọc lại cho các thành viên có tên trên cùng nghe thống nhất ký xác nhận.

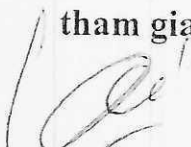
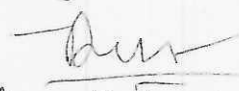

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**


Nguyễn Văn Lăng




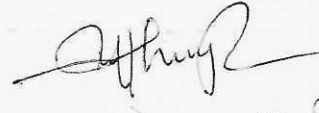
**Đại diện người
sử dụng đất liền kề và các
thành viên liên quan**


506 ac Thị Nga

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Bùi Mưu Hằng

Nguyễn Thị Hồng Vinh

**Các thành viên
tham gia**


Nguyễn Văn Lai

Nguyễn Văn Nam

Trần Thị Bích Huyền

Người viết biên bản


Phạm Tài Hải Yến
Đại diện người SD đất

Nguyễn Bá Tuấn

Nguyễn Bá Tuấn

Nguyễn Thị Thủy

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

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỦA KHU DÂN CƯ

Về nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH tài sản gắn liền với đất tại thôn Phố Lưu Phái, xã Thanh Trì.

Hôm nay, ngày 09 tháng 5 năm 2026, tại nhà Văn hóa thôn Phố Lưu Phái đã họp để xác định nguồn gốc, quá trình và thời điểm sử dụng đất, xây dựng công trình trên đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, diện tích 210 m² đất, trong đó sử dụng chung: 210 m² đất ở, người đang sử dụng đất là: ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng và bà Nguyễn Thị Thuỷ, địa chỉ thửa đất tại: Thôn phố Lưu Phái, xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

1. Thành phần cuộc họp gồm có:

1. Chủ trì cuộc họp: ông Nguyễn Thanh Hải- Phó trưởng thôn Phố Lưu Phái
2. Bà Phạm Thị Hải Yên - Chuyên viên phòng Kinh tế Xã.
3. Ông Dương Đình Nam- Chuyên viên phòng Kinh tế Xã.

Và 07 người (có tên dưới đây) đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay và hộ liền kề của thửa đất nói trên gồm:

1. Ông Vương Mạnh Tăng- Thường trú tại: thôn Phố Lưu Phái
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Vinh- Thường trú tại: thôn Phố Lưu Phái
3. Ông Bùi Mạnh Hồng- Thường trú tại: thôn Phố Lưu Phái
4. Ông Trần Trọng Tuấn- Thường trú tại: thôn Phố Lưu Phái
5. Ông Trần Văn Diễn- Thường trú tại: thôn Phố Lưu Phái
6. Bà Phạm Thị Lan- Thường trú tại: thôn Phố Lưu Phái
7. Bà Lê Thị Lan- Thường trú tại: thôn Phố Lưu Phái

2. Nội dung:

Ông Nguyễn Thanh Hải- Phó trưởng thôn Phố Lưu Phái chủ trì nêu nội dung buổi làm việc nêu lý do, giới thiệu thành phần tham dự.

Bà Phạm Thị Hải Yên tổng hợp nội dung về hồ sơ địa chính nêu tại xã và nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng đất do gia đình kê khai như sau:

Ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng và bà Nguyễn Thị Thuỷ kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất như sau:

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, diện tích hiện trạng 210 m² đất, trong đó sử dụng chung: 210 m² đất ở, địa chỉ thửa đất tại: Thôn Phố Lưu Phái, xã Thanh Trì.

Hồ sơ địa chính lưu tại xã thể hiện.

*** Theo bản đồ đo năm 1986**

Phần diện tích đất ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng, bà Nguyễn Thị Thuỷ kê khai đề nghị trên thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, diện tích 96 m², một phần thửa đất số 36, một phần thửa 24 tờ bản đồ số 02.



- Sổ mục kê ruộng đất do UBND xã Ngũ Hiệp lập, xác nhận ngày 02/8/1993 thể hiện: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, diện tích 96 m², loại ruộng đất: thổ cư, tên chủ sử dụng ruộng đất: Trần Thị Tâm.

Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 208 m², loại ruộng đất: Ao, tên chủ sử dụng ruộng đất: Đất công UBND, Phần ghi chú: Hồng, Chiến nhận.

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 02, diện tích 6478 m², loại ruộng đất: Hồ lò, tên chủ sử dụng ruộng đất: Đất công.

- Sổ địa chính do UBND xã Ngũ Hiệp lập, xác nhận ngày 20/01/1995 thể hiện:

+Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, diện tích 96 m², loại đất: Thổ cư, mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài, họ tên chủ sử dụng ruộng đất: Trần Thị Tâm, nguồn gốc đất: Mua của ông Tuyên năm 1976. Phần ghi chú: Dư DT chưa XL.

+Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02, diện tích 208 m², loại đất: Thổ cư, mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài, được đăng ký 02 chủ sử dụng ruộng đất:

. Bùi Mạnh Hồng, sử dụng 124 m², nguồn gốc đất: Mua của ông Việt năm 1980.

. Trần Thị Tâm, sử dụng 84 m², nguồn gốc mua của ông Tuyên năm 1976.

+Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 02, diện tích 6478 m², được đăng ký thành 06 chủ sử dụng: Lê Hồng Quân sử dụng 285 m²; Trần Duy sử dụng 162 m²; Vũ Kỳ Nam sử dụng 227 m²; Trần Văn Khả sử dụng 48 m²; Phạm Tiến Dũng sử dụng 82 m² và UBND diện tích 5678 m², loại đất: Ao, mục đích sử dụng: SXNN

* **Theo bản đồ đo năm 1994:** Thửa đất kê khai đề nghị trên thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, diện tích theo bản đồ: 220m².

* **Theo hiện trạng sử dụng đất:**

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, diện tích 210 m² (theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 284/8/26/HSKT do công ty TNHH tư vấn Tài nguyên Môi trường Thành Công lập ngày 30/3/2026.

Theo bản đồ dự án tổng thể thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 41, diện tích theo bản đồ: 213,6 m²

* **Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất do gia đình kê khai:**

Ông Nguyễn Văn Tuyên có 96 m² đất ở do ông cha để lại sử dụng trước năm 1980 (Theo bản đồ đo năm 1986 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02). Trong quá trình sử dụng Nguyễn Văn Tuyên lấn 84 m² đất ao do UBND xã Ngũ Hiệp xây tường bao để sử dụng (thuộc một phần thửa đất 36, tờ bản đồ số 02, bản đồ đo năm 1986). Cả diện tích 96 m² đất ở và 84 m² đất lấn ông Tuyên đều sử dụng trước năm 1976. Ngày 01/01/1976 ông Nguyễn Văn Tuyên chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm trên thửa đất đã có nhà ở theo Giấy nhượng nhà, hoa màu, đất ở ngày 01/01/1976 không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (việc mua bán chuyển nhượng đã từ lâu, gia đình không lưu bản gốc giấy tờ mua bán từ ông Tuyên sang ông Chiến, bà Tâm, chỉ còn bản phô tô). Bà Trần Thị Tâm đã được đăng ký tên trong sổ mục kê và sổ địa chính lưu do UBND xã Ngũ Hiệp lập. Năm 1983 vợ chồng ông Chiến, bà Tâm phá nhà cũ trên thửa đất để xây dựng nhà mái bằng một tầng trên phần đất ở, diện tích xây dựng: 55 m².

Năm 1994 vợ chồng ông Chiến, bà Tâm cải tạo nhà mái bằng 1 tầng trong quá trình cải tạo đã lấn thêm 30 m² đất do UBND xã Ngũ Hiệp quản lý xây tường bao quanh để sử dụng đã được thể hiện trong bản đồ đo năm 1994. Khi lấn đất không có biên bản xử lý của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2001 vợ chồng ông Chiến, bà Tâm xây dựng thêm một nhà 03 tầng diện tích xây dựng: 40 m² và các công trình phục vụ đời sống trên toàn bộ diện tích đất còn lại và sử dụng toàn bộ 210 m² đất vào mục đích để ở. Khi xây dựng nhà và công trình không có biên bản xử lý của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2011 ông Chiến, bà Tâm phá dỡ nhà mái bằng 1 tầng xây dựng năm 1983 để xây dựng mới thành nhà 03 tầng như hiện trạng sử dụng. Ông Chiến, bà Tâm sử dụng ổn định hàng năm đóng thuế nhà đất: Từ năm 1993 đến năm 2000 diện tích đất theo biên lai thu thuế nhà đất là: 96 m². Từ năm 2001 đến năm 2010 diện tích đất theo biên lai thu thuế nhà đất là: 220 m².

Bà Trần Thị Tâm chết ngày 08/7/2012 (Theo Giấy chứng tử số 44, Quyển số 01/2012 do UBND xã Ngũ Hiệp cấp ngày 19/7/2012); Ông Nguyễn Văn Chiến chết ngày 12/01/2019 (Theo Trích lục khai tử số 03/TLKT-BS do UBND xã Ngũ Hiệp cấp ngày 12/01/2019). Cả ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm đều không để lại di chúc. Ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng và bà Nguyễn Thị Thủy là các con của ông Chiến, bà Tâm là những người được hưởng toàn bộ di sản trên của ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm, thống nhất cử ông Nguyễn Bá Tính đại diện cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm thực hiện kê khai, ký nhận kết quả hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH tài sản gắn liền với đất (Theo Văn bản thoả thuận cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Vũ Loan- Thành phố Hà Nội công chứng ngày 27/3/2026 số công chứng 1985/2026/CCGD)

Hiện ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng và bà Nguyễn Thị Thủy sử dụng đất, tài sản trên đất ổn định đến nay.

Giấy tờ do gia đình cung cấp:

1. Bản phô tô Giấy nhượng nhà, hoa màu, đất ở ngày 01/01/1976
2. Bản phô tô các biên lai thu thuế nhà đất từ năm 1993 đến 2010.
3. Sơ đồ kỹ thuật thửa đất.
4. Văn bản thoả thuận cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Vũ Loan- Thành phố Hà Nội công chứng ngày 27/3/2026 số công chứng 1985/2026/CCGD

*** Ý kiến của các ông, bà tham dự hội nghị:**

- Ông Bùi Mạnh Hồng có ý kiến như sau:

Gia đình tôi sử dụng đất liền kề với thửa đất gia đình ông Chiến, bà Tâm và sử dụng cùng thời điểm với gia đình ông Chiến, bà Tâm từ trước năm 1980 nên tôi biết rõ nguồn gốc đất của ông Chiến, bà Tâm. Gia đình tôi và gia đình ông Chiến, bà Tâm đều là những người mua nhà đất của gia đình ông Nguyễn Văn Tuyên và bà Mạc Thị Nga từ trước năm 1980, trong quá trình sử dụng gia đình tôi và gia đình ông Chiến, bà Tâm có lấn ao do UBND xã Ngũ Hiệp quản lý để xây dựng nhà và công trình phục vụ đời sống. Nay ông Chiến, bà Tâm

đã chết các con của ông Chiến, bà Tâm sử dụng đất do bố mẹ để lại ổn định, không tranh chấp, không khiếu kiện. Tôi công nhận nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất như nêu trên là đúng. Đề nghị UBND Xã cấp Giấy chứng nhận QSD, QSH tài sản trên đất cho các con của ông Chiến, bà Tâm theo quy định.

- Bà Phạm Thị Lan có ý kiến: Tôi đồng ý với ý kiến của ông Bùi Mạnh Hồng như trên, gia đình ông Chiến, bà Tâm ăn ở trên thửa đất từ lâu trước năm 1980, các con của ông Chiến, bà Tâm được nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông Chiến, bà Tâm sử dụng ổn định, không tranh chấp, không khiếu kiện. Đề nghị UBND Xã cấp Giấy chứng nhận QSD, QSH tài sản trên đất cho các con của ông Chiến, bà Tâm theo quy định.

Các ông, bà có mặt tại hội nghị đều công nhận nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất như nêu trên, không ai có ý kiến gì khác.

Sau khi các thành viên tại hội nghị trình bày ý kiến, ông Nguyễn Thanh Hải tổng hợp các ý kiến và kết luận như sau:

- Hội nghị nhất trí với nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, xây dựng công trình trên đất như nêu trên.

Có 96 m² có nguồn gốc là đất ở ông cha để lại của ông Nguyễn Văn Tuyên sử dụng từ trước năm 1976. Năm 1976 gia đình ông Tuyên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm.

Có 84 m² có nguồn gốc là đất ao (đất nông nghiệp) do UBND xã Ngũ Hiệp (nay là xã Thanh Trì) quản lý, trước năm 1976 ông Nguyễn Văn Tuyên lần sử dụng đã được thể hiện trong bản đồ đo năm 1994. Năm Năm 1976 gia đình ông Tuyên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm, năm 2001 ông Chiến, bà Tâm xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống.

Có 30 m² có nguồn gốc là đất ao (đất nông nghiệp) do UBND xã Ngũ Hiệp (nay là xã Thanh Trì) quản lý, năm 1994 ông Chiến, bà Tâm lần sử dụng, năm 2001 xây dựng nhà ở và công trình phục vụ đời sống.

Ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm chết không để lại di chúc, hiện ông Nguyễn Bá Tính, ông Nguyễn Bá Trọng và bà Nguyễn Thị Thủy là các con của ông Chiến, bà Tâm là những người được hưởng toàn bộ di sản trên của ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm, thống nhất cử ông Nguyễn Bá Tính đại diện cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Chiến và bà Trần Thị Tâm thực hiện kê khai, ký nhận kết quả hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH tài sản gắn liền với đất.

- Thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định vào mục đích đất ở: 96 m² sử dụng trước năm 1976; 114 m² sử dụng năm 2001.

- Tình trạng tranh chấp đất đai: Không tranh chấp, không khiếu kiện.

Các thành viên trong Hội nghị biểu quyết đồng ý với nội dung trên: 100%

Biên bản kết thúc hội 16 giờ 20 phút cùng ngày. Những người tham gia cuộc họp cùng thống nhất ký tên dưới đây:

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Ký tên
1	Vương Nam Tăng	phố Lưu Phái	
2	Lê Thị Lan		
3	Nguyễn Thị Hồng Vinh	phố Lưu Phái	
4	Phạm Thị Lan	phố Lưu Phái	
5	Bùi Minh Hằng	phố Lưu Phái	
6	Trần Văn Diên	phố Lưu Phái	
7	Trần Trọng Nhân	thôn phố Lưu Phái	
8	Nguyễn Thanh Hải	thôn phố Lưu Phái	
9			

Ngày 09. tháng 5... năm 2026
 Xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn



PHÓ CHỦ TỊCH
Vũ Hoài Sơn

Chủ trì cuộc họp

Nguyễn Thanh Hải

Phạm Thị Hải Yến

Dương Đình Nam