

**CẤP ĐỔI LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DO
KHÔNG CHÍNH XÁC SO VỚI VỊ TRÍ THỰC TẾ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THỜI
ĐIỂM CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ CẤP**

Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Tuyên Quang tiến hành đo đạc lại để lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã sau sáp nhập theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP, ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Sau đo đạc, hộ bà Minh cho rằng diện tích đất của gia đình bà bị giảm 100 m² so với sổ đỏ cũ trước đây được cấp. Đang ngồi bất thần, thấy ông Cảnh đi qua, bà gọi với lại. Bác Cảnh ơi, bác vào nhà em uống chén nước, tiện cho em hỏi câu chuyện này với ạ.

Ông Cảnh: Có việc gì thế bà Minh.

Bà Minh: Bác cứ vào đây, em pha ấm chè ngon em mời bác xơi nước, xong nhờ bác tư vấn cho em việc này với ạ.

Ông Cảnh: Nghe nghiêm trọng nhỉ, thôi được, bà chờ tôi cất cái xe máy vào góc sân đã nhé.

(Tại nhà bà Minh)

Bà Minh: Em mời bác xơi nước ạ, chuyện nó là thế này, hôm trước đo đạc, đất trong sổ cũ của em là 220m² đất ở và 1.800m² đất vườn, ấy thế nào mà nay xem lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, em lại phát hiện sổ nhà em phần đất vườn bị hụt mất 100m² đất vườn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ trước đây bác ạ, thế giờ em phải làm gì hả bác, đất nhà mình đang dùng ổn định, được cấp sổ đỏ đầy đủ hết, ấy thế mà sau đo đạc đất lại bị hụt đi, chẳng hiểu sao nữa bác ạ.

Ông Cảnh: Vụ này khó đấy, để tôi gọi thằng con trai tôi nó làm địa chính xã xuống đây nó giải thích cho bà nhé, chứ tôi với bà cũng nhận thức như nhau cả mà thôi.

Bà Minh: Vâng, thế bác gọi cháu nó hộ em ạ, mà hôm nay ngày nghỉ có khi cậu ấy ở nhà đấy bác nhỉ.

Ông Cảnh: Tôi vừa ở bên nhà nó về, để tôi gọi nó qua luôn (rút điện thoại ra gọi). A lô Kỳ đấy à con, qua nhà bà Minh bố nhờ cái này nhé, qua luôn, việc quan trọng đấy con ạ.

(10 phút sau anh Kỳ có mặt tại nhà bà Minh)

Anh Kỳ: Cháu chào Cô Minh, thấy bố cháu điện gấp sang, không biết có việc gì quan trọng không vậy mà bố triệu tập như đi cứu lũ ấy cô ạ.

Bà Minh: Kỳ đấy à, vào đây cháu, đấy khổ, vừa mới tĩ tê với bố cháu xong, chẳng là đất nhà cô sau đo đạc, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lại bị giảm 100m² đất vườn cháu ạ, đang không biết phải làm sao.

Anh Kỳ: À, cái việc này mấy nay bọn cháu cũng đang tập trung giải quyết nhiều cô ạ.

Bà Minh: Thế cũng nhiều hộ bị à cháu.

Anh Kỳ: Cũng cá biệt một số hộ cô ạ, sau sáp nhập nên anh em làm cũng còn nhiều thiếu sót. Việc của cô thì đơn giản thế này thôi, để cháu giải thích cho cô cụ thể thế này nhé.

Ông Cảnh: Anh vào việc chính luôn, cứ dài dòng văn tự làm cái gì, mất thời gian.

Anh Kỳ: Ở kia bố phải theo quy định của pháp luật hiện hành, từng bước một giải thích thì cô với bố mới hiểu được chứ. Mà nhờ đâu lần sau bố đi đâu chơi, gặp những việc tương tự như thế này, là tư vấn được ngay, hộ luôn được bọn con một việc đấy ạ.

Ông Cảnh: Thôi thôi, vào việc đi, sót cả ruột.

Bà Minh: Anh cứ để cháu nó thư thả nói, nói phải có đầu, có đuôi thì mới hiểu được vấn đề chứ.

Anh Kỳ: Đấy, phải như cô Minh mới là chuẩn. Dạ cháu nói luôn đây ạ. Căn cứ khoản 6 Điều 135 Luật đất đai năm 2024 quy định về trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Bà Minh: Thế thủ tục cấp đổi cần những hồ sơ, giấy tờ gì cháu

Anh Kỳ: Dạ thưa cô. Điểm VII, Mục C Phần V, Phụ lục I, Nghị định 151/2025/NĐ-CP, ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai quy định về thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thay đổi diện tích đất khi đo đạc lập bản đồ địa chính như sau:

- Về hồ sơ nộp để thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp tại Bộ phận Một cửa hoặc Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, gồm:

- + Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu
- + Giấy chứng nhận đã cấp.

+ *Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất*

Như vậy trong trường hợp này cô giúp cháu làm một bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp tại Bộ phận Một cửa của xã mình để điều chỉnh, cập nhật lại đúng số diện tích ban đầu đã được cấp cho gia đình nhà mình cô nhé.

Bà Minh: Thế tốt quá cháu ạ, thứ hai tuần sau cô lên trên xã làm, cháu giúp cô với nhé.

Anh Kỳ: Dạ vâng ạ, cô lên thì cứ gọi cháu, cháu sẽ hướng dẫn cô nhiệt tình ạ.

Bà Minh: Đúng là may mắn quá, gặp được cháu, cho cô nhẹ hết người, chứ không cứ khó chịu trong người.

Ông Cảnh: Thôi thế là tốt rồi, việc này cũng chẳng ai mong muốn đâu, bố giao nhiệm vụ cho anh Kỳ phải nhiệt tình giúp cô Minh thực hiện việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đúng, đủ số diện tích ban đầu, đây là mệnh lệnh, nghe rõ chưa.

Anh Kỳ: Vâng, thưa bố.

Bà Minh: Một lần nữa cảm ơn bác Cảnh và cháu Kỳ nhé.

Anh Kỳ: Không có gì đâu cô, thôi mình về thôi bố, cháu chào cô ạ.

Bà Minh: Chào hai bố con ạ./.