

Số: 1542/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 12 tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất
giữa ông Phan Xuân Thu với bà Huỳnh Ngọc Liên
Đất tọa lạc tại khu phố Tân Long, phường Tân Đông Hiệp,
thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương (lần hai).

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Xét đơn đề ngày 29/8/2017 của ông Phan Xuân Thu, ngụ tại số 34/25 đường Trần Quốc Toản, khu phố Bình Minh 1, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

I. Nội dung đơn

Theo đơn đề ngày 29/8/2017, ông Phan Xuân Thu đề nghị xem xét lại Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 27/6/2017 của Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An (về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Xuân Thu với bà Huỳnh Ngọc Liên) và yêu cầu công nhận phần diện tích đất 2.681,4m² tọa lạc tại khu phố Tân Long, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An cho gia đình Ông.

II. Kết quả giải quyết tranh chấp lần đầu

Ông Phan Xuân Thu tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Ngọc Liên đối với diện tích 2.681,4m² thuộc thửa đất số 3659, tờ bản đồ số 11TDH, tọa lạc tại khu phố Tân Long, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An.

Ngày 27/6/2017, Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An ban hành Quyết định số 3367/QĐ-UBND về việc giải quyết bác đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phan Xuân Thu.

Không đồng ý với kết quả giải quyết trên, ông Phan Xuân Thu gửi đơn đến Chủ tịch UBND tỉnh.

III. Kết quả xác minh nội dung đơn

Xét kết quả thẩm tra xác minh đơn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 666/BC-STNMT ngày 09/02/2018 và Văn bản số 1682/STNMT-TTr ngày 23/4/2018, cho thấy:

1. Vị trí, hiện trạng và quy hoạch khu đất tranh chấp

- Khu đất ông Phan Xuân Thu đang tranh chấp với bà Huỳnh Ngọc Liên có diện tích 2.681,4m² tọa lạc tại phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (theo Mảnh trích lục địa chính không có đo đạc chính lý số-2016 do Chi nhánh Văn phòng Đăng



ký đất đai thị xã Dĩ An xác lập ngày 06/10/2016, thì khu đất này thuộc thửa đất số 3659, tờ bản đồ số 11TĐH; Theo bản đồ địa chính năm 1995, thì khu đất tranh chấp thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11TĐH, do đơn vị tư vấn - Trung tâm dịch vụ địa chính lập ngày 19/9/1996, không có biên bản xét duyệt của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận, xã Tân Đông Hiệp).

- Vị trí tứ cận khu đất tranh chấp như sau: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thị Chạy; phía Nam giáp thửa đất số 3605 tờ bản đồ 11TĐH; phía Đông giáp thửa đất số 1103 tờ bản đồ 11TĐH; phía Tây giáp thửa đất số 3605 tờ bản đồ 11TĐH.

- Hiện trạng đất tranh chấp: Trên phần đất tranh chấp có 01 nhà văn phòng diện tích khoảng 300m², khu nhà xưởng diện tích khoảng 1.200m², phần diện tích còn lại là sân bãi. Hiện nay cơ sở Hưng Vượng do bà Phạm Thị Long là chủ cơ sở thuê đất của gia đình bà Huỳnh Ngọc Liên để sản xuất, chế biến gỗ (*Theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 12/10/2017 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường*).

- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, khu đất tranh chấp thuộc quy hoạch đất ở đô thị (2.573,4m²) và một phần quy hoạch đường giao thông (108m²), theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là đất ở cải tạo chỉnh trang và đất giao thông.

2. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

- Theo Biên bản làm việc ngày 03/10/2017 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, ông Phan Xuân Thu trình bày: Khu đất có nguồn gốc do ông Lê Văn Mất và bà Nguyễn Thị Sao (*ông, bà ngoại ông Phan Xuân Thu*) quản lý sử dụng từ trước năm 1975. Đến khoảng năm 1980, ông Lê Văn Mất và bà Nguyễn Thị Sao chết để lại khu đất cho bà Lê Thị Âu (*mẹ ông Phan Xuân Thu*) sử dụng làm ao nuôi cá, trồng lúa. Năm 1984, bà Lê Thị Âu chết để lại cho ông Phan Xuân Thu tiếp tục sử dụng. Năm 1986, ông Phan Xuân Thu chuyển đến thị trấn Dĩ An (nay là phường Dĩ An) sinh sống, do đó không trực tiếp sử dụng khu đất nên ông Lê Văn Ngọc (*chồng bà Huỳnh Ngọc Liên*) có đất giáp ranh lấn chiếm dần dần. Năm 1999, ông Phan Xuân Thu phát hiện và có yêu cầu ông Lê Văn Ngọc trả lại đất (bằng lời nói) nhưng ông Ngọc không đồng ý trả ngay, chỉ hứa hẹn sẽ trả lại đất, ông Thu không làm đơn gửi UBND xã Tân Đông Hiệp. Ông Phan Xuân Thu chỉ trình bày bằng lời nói, không cung cấp được giấy tờ và nhân chứng để chứng minh.

- Theo Biên bản làm việc ngày 09/10/2017 và ngày 08/01/2018 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, bà Huỳnh Ngọc Liên ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu Lan trình bày: Khu đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Lê Văn Khiêm và bà Nguyễn Thị Phó khai phá sử dụng. Năm 1947, ông Lê Văn Khiêm chết để lại khu đất cho bà Nguyễn Thị Phó quản lý sử dụng, đến năm 1965 giao lại ông Lê Văn Ngọc (*cháu họ ông Lê Văn Khiêm*) và bà Huỳnh Ngọc Liên quản lý sử dụng để trồng hoa màu (việc cho đất không giấy tờ). Năm 1972, bà Nguyễn Thị Phó chết, ông Lê Văn Ngọc và bà Huỳnh Ngọc Liên tiếp tục sử dụng đất. Đến tháng 11/2004, ông Ngọc và bà Liên cho bà Phạm Thị Long thuê toàn bộ phần đất nêu trên, bà Phạm Thị Long xây dựng tường rào và công trình trên đất để làm xưởng gỗ cho đến nay. Việc cho thuê này chỉ bằng giấy tay, không công chứng và cũng không đăng ký biến động. Trong quá trình xây dựng nhà xưởng, Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An đã

ban hành Quyết định số 618/QĐ-XPVPHC ngày 17/3/2005 về việc xử phạt xi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, xây dựng đối với bà Phạm Thị Long.

- Theo kết quả xác minh của UBND phường Tân Đông Hiệp đối với các hộ dân lớn tuổi sống gần khu đất tranh chấp: Các hộ dân này đều xác nhận nguồn gốc khu đất tranh chấp là của ông Lê Văn Khiêm và bà Nguyễn Thị Phó khai phá, ông Khiêm và bà Phó không có con cháu nên được ông Lê Văn Ngọc và bà Huỳnh Ngọc Liên nuôi dưỡng về già. Sau khi ông Khiêm và bà Phó mất thì ông Lê Văn Ngọc và bà Huỳnh Ngọc Liên tiếp tục canh tác, trồng hoa màu trên đất và cho thuê làm xưởng gỗ cho đến nay.

3. Việc kê khai, đăng ký và nộp tiền sử dụng đất

- Năm 1995, ông Phan Xuân Thu thực hiện kê khai đăng ký phần diện tích 7.600m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11 vào sổ mục kê năm 1995 nhưng thực tế ông Phan Xuân Thu chỉ sử dụng 2.917m² đất mà thân tộc chia và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, một phần khác đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Chờ. Phần còn lại là khu đất 2.681,4m² đang tranh chấp, ông Phan Xuân Thu không có quá trình quản lý, sử dụng đất và không kê khai, nộp thuế sử dụng đất.

- Phía gia đình bà Huỳnh Ngọc Liên không kê khai, đăng ký sử dụng phần đất tranh chấp, tuy nhiên gia đình bà Huỳnh Ngọc Liên có quá trình sử dụng đất ổn định và xuyên suốt. Nội dung kê khai về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất được phường Tân Đông Hiệp xác nhận.

IV. Kết quả đối thoại

Ngày 04/4/2018, Lãnh đạo UBND tỉnh chủ trì cùng các ngành chức năng có liên quan tổ chức đối thoại với ông Phan Xuân Thu. Tại buổi đối thoại, Lãnh đạo UBND tỉnh và thành phần tham dự đã giải thích cho ông Phan Xuân Thu được rõ việc Ông đề nghị xem xét lại Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 27/6/2017 của Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An (*về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Xuân Thu với bà Huỳnh Ngọc Liên*) và yêu cầu công nhận phần diện tích đất 2.681,4m² nêu trên, là không có cơ sở pháp lý để xem xét giải quyết. Tuy nhiên, ông Phan Xuân Thu không đồng ý và không ký tên vào biên bản đối thoại.

V. Kết luận

Việc ông Phan Xuân Thu tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 2.681,4m² tọa lạc tại khu phố Tân Long, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An với bà Huỳnh Ngọc Liên và yêu cầu công nhận phần diện tích đất 2.681,4m² nêu trên cho gia đình Ông, là không có cơ sở pháp lý để xem xét giải quyết, bởi vì:

+ Về nguồn gốc đất: Ông Phan Xuân Thu không cung cấp được giấy tờ và nhân chứng để chứng minh về nguồn gốc phần diện tích đất 2.681,4m² đang tranh chấp là do ông, bà ngoại ông Thu để lại, trong khi theo xác nhận của UBND phường Tân Đông Hiệp và các hộ dân lớn tuổi sống tại khu vực thì phần diện tích đất 2.681,4m² này có nguồn gốc của ông Lê Văn Khiêm và bà Nguyễn Thị Phó khai phá, sau đó để lại cho ông Lê Văn Ngọc và bà Huỳnh Ngọc Liên canh tác sử dụng cho đến nay.

+ Năm 1995, ông Phan Xuân Thu thực hiện kê khai đăng ký phân diện tích đất 7.600m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11 vào sổ mục kê năm 1995 nhưng thực tế ông Phan Xuân Thu chỉ sử dụng 2.917m² đất mà thân tộc chia và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, một phần khác đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Chờ. Phần còn lại là phần đất 2.681,4m² đang tranh chấp, ông Phan Xuân Thu không có quá trình quản lý, sử dụng và không kê khai nộp thuế sử dụng đất.

Do đó, căn cứ Điều 99, Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 thì ông Phan Xuân Thu không đủ điều kiện để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.681,4m² nêu trên. Việc Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An ban hành Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 27/6/2017 về việc giải quyết bác đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phan Xuân Thu, là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nội dung nêu trên và xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1. Công nhận Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 27/6/2017 của Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Xuân Thu với bà Huỳnh Ngọc Liên.

2. Giao UBND thị xã Dĩ An xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 2.681,4m² nêu trên cho bà Huỳnh Ngọc Liên theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Điều 2. Giao cho UBND thị xã Dĩ An chủ trì phối hợp cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, các ngành chức năng có liên quan tổ chức công bố, thực hiện Quyết định này và báo cáo kết quả về UBND tỉnh.

Điều 3. Trong thời hạn theo quy định của pháp luật, nếu không đồng ý với việc giải quyết nêu trên, ông Phan Xuân Thu và bà Huỳnh Ngọc Liên có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An, Chủ tịch UBND phường Tân Đông Hiệp, ông Phan Xuân Thu và bà Huỳnh Ngọc Liên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *KT*

- Như Điều 4 (thực hiện);
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- TT. TU, TT. HĐND Tỉnh;
- CT, PCT TT Mai Hùng Dũng;
- Thanh tra tỉnh, sở: TNMT, XD, TP;
- UBND thị xã Dĩ An (04) (giao QĐ);
- LĐVP (Lg, V), BTCD_(Hag);
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Mai Hùng Dũng