

Số: /UBND-TCD

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2024

V/v phúc đáp cho ông Lê Hạnh liên
quan đến nội dung phản ánh, kiến nghị
việc lấn chiếm thửa đất 154 và đất
đường đi nội bộ, phường Nghĩa Lộ,
thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: Ông Lê Hạnh,
Trú ở số nhà 414, đường Quang Trung,
phường Nguyễn Nghiêm, TP Quảng Ngãi.

UBND thành phố nhận được đơn đề ngày 13/12/2023, 11/3/2024 của ông Lê Hạnh, với nội dung yêu cầu giải quyết dứt điểm việc các ông, bà Vũ Đức Thiện (số nhà 166, 168, đường Chu Văn An); Huỳnh Văn Minh (số nhà 164, đường Chu Văn An) và bà Võ Thị Phương Lan (hiện nay là đất ông Phạm Đình Nghiệp, bà Nguyễn Thị Lệ Na, số nhà 162, đường Chu Văn An) lấn chiếm thửa đất số 154, tờ bản đồ số 4, phường Nghĩa Lộ của ông Lê Hạnh và lấn chiếm đất đường đi 2,0m.

Xét Báo cáo số 170/BC-TNMT ngày 19/4/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố phúc đáp ông Lê Hạnh như sau:

1. Tính pháp lý đối với phần diện tích 24,9m² thuộc thửa số 154

Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường Quảng Ngãi đo vẽ ngày 26/02/2006 thì thửa số 154, tờ bản đồ số 4, có diện tích đất là 133,4m², **loại đất NTĐ**. Tuy nhiên, khi thu hồi đất để xây dựng dự án đường Chu Văn An thì diện tích 108,5m², xác định chủ sử dụng đất là ông Lê Hạnh và **loại đất là đất nông nghiệp** tại Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 24/11/2006 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và TĐC – đợt 2 và Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 12/6/2007 của UBND thành phố Quảng Ngãi về phê duyệt phương án & dự toán bồi thường, hỗ trợ và TĐC (bổ sung) thuộc dự án: Đường Chu Văn An, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ Ngã 5 mới đến đường Hùng Vương). Việc lập Hồ sơ kỹ thuật thửa đất là để thể hiện thông tin về hiện trạng sử dụng đất như chủ sử dụng đất, diện tích, loại đất nhằm mục đích phục vụ cho công tác thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất, chứ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất không phải là một trong các loại giấy tờ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật; hơn nữa, hiện nay dự án đường Chu Văn An, thành phố Quảng Ngãi đã hoàn thành và được thanh quyết toán dự án nên Hồ sơ kỹ thuật thửa đất không phải căn cứ pháp lý để chứng minh chủ sử dụng đất, diện tích, loại đất là hợp pháp.

Phần diện tích đất 24,9m² thuộc thửa số 154 nằm ngoài quy hoạch dự án đường Chu Văn An, ông Lê Hạnh chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất và không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Để được nhà nước bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp chính đáng, cũng như thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì phần diện tích đất 24,9m² phải được cơ quan có thẩm quyền công nhận QSD đất cho ông Lê Hạnh thông qua các thủ tục như: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất bằng Quyết định hoặc Bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành.

Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 (*nêu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*) và khoản 2 Điều 36, khoản 1 Điều 64 Luật tổ chức chính quyền địa phương hợp nhất số 22/VBHN-VPQH ngày 16/12/2019 của Văn phòng Quốc hội (*quy định: Nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã là “...Tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ tài sản của cơ quan, tổ chức, bảo hộ tính mạng, tự do, danh dự, nhân phẩm, tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp khác của công dân...”*), là chưa có căn cứ pháp lý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Lê Hạnh bằng hình thức buộc tháo dỡ tài sản của các hộ dân mà ông Lê Hạnh cho rằng là lấn chiếm theo hành lang pháp lý tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

2. Về nội dung yêu cầu giải quyết dứt điểm việc các ông, bà Vũ Đức Thiện, Huỳnh Văn Minh, Võ Thị Phương Lan lấn chiếm thửa đất số 154:

- Đối với ông Huỳnh Văn Minh và bà Võ Thị Phương Lan (*nay chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Phạm Đình Nghiệp*):

Ngày 10/10/2022, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi có Thông báo số 219/TB-TLVA thông báo thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 219/2022/TLST-DS về việc “*Tranh chấp buộc tháo dỡ tài sản, công trình xây dựng trên đất và trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm*”. Theo đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: (1) Buộc bà Võ Thị Phương Lan phải tháo dỡ tài sản trên đất gồm phần trụ, cổng tường rào, mái tôn, nền bê tông lấn chiếm qua phần đất của ông Hạnh là 1,97m² (*có chiều dài theo cạnh ngang là 6,017m, theo cạnh dọc nhà là 0 đến 0,846m*) thuộc thửa đất 154, tờ bản đồ số 4 tại phường Chánh Lộ, thành phố

Quảng Ngãi và trả lại 1,97m² đất lấn chiếm nêu trên cho ông Hạnh; (2) Buộc ông Huỳnh Văn Minh phải tháo dỡ tài sản trên đất gồm phần trụ, cổng tường rào, mái tôn, nền bê tông lấn chiếm qua phần đất của ông Hạnh là 1,81m² (*có chiều dài theo cạnh ngang là 4,984m, theo cạnh dọc nhà là từ 0,429m đến 1,371m*) thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 4 tại phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi trả lại phần diện tích đất 1,8m² đã lấn chiếm nêu trên cho ông Hạnh.

Vì vậy, đề nghị ông Lê Hạnh liên hệ đến Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để được xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật đối với nội dung yêu cầu xử lý buộc tháo dỡ tài sản đối với ông Minh, bà Lan trên phần diện tích đất thửa số 154.

- Đối với ông Vũ Đức Thiện:

Thực hiện Bản án sơ thẩm số 35/2009/DSST ngày 20/10/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, Bản án phúc thẩm số 83/2009/DSPT ngày 08/12/2009 của Tòa án nhân tỉnh Quảng Ngãi và Quyết định số 410/QĐ-CCTHADS ngày 18/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, thì ông Vũ Đức Thiện tự nguyện chấp hành xong tháo dỡ trụ cổng, tường rào, sân bê tông xây dựng trên phần diện tích đất 5,4m², sau đó ông Lê Hạnh cho rào vào khoảng năm 2022, ông Thiện tiếp tục phát sinh hành vi xây dựng cổng ngõ, tường rào lưới B40, với diện tích 1,93m² trên phần diện tích đất tại thửa số 154. Tại Buổi đo đạc vào ngày 12/9/2023, Ban quản lý dự án phối hợp với UBND phường Nghĩa Lộ thực hiện việc dẫn tọa độ địa chính ra ngoài thực địa bằng đánh dấu sơn để xác định ranh, mốc giới phần diện tích đất 24,9m² tại thửa đất 154 của ông Lê Hạnh, nhưng ông Vũ Đức Thiện vẫn không thống nhất và cho rằng các mốc này nằm trong phần đất của ông Thiện nên tẩy xóa các dấu sơn đánh dấu mốc giới.

Xét thấy, trên phần đất 1,93m² (*có tài sản là trụ cổng, hàng rào*), là đang mâu thuẫn về quyền sử dụng đất, gắn liền với tài sản trên đất giữa ông Lê Hạnh với ông Vũ Đức Thiện trong mối quan hệ về đất đai, đây là vụ việc phát sinh mới, là vụ việc tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 (*nêu: Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*). Căn cứ quy định tại Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013, để giải quyết dứt điểm vụ việc thì ông Lê Hạnh gửi đơn tranh chấp đất đai đến UBND phường Nghĩa Lộ để yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, trường hợp hòa giải không thành thì có quyền gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai để được giải quyết theo đúng quy định.

3. Đối với nội dung yêu cầu giải quyết dứt điểm các ông, bà Vũ Đức Thiện, Huỳnh Văn Minh, lấn chiếm đất đường đi nội bộ 2,0m:

Ngày 27/12/2003, UBND thị xã Quảng Ngãi (*nay là thành phố Quảng Ngãi*) cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Huỳnh Văn Minh tại thửa số 3409, diện tích 116,2m² (*bản đồ năm 2019, tờ bản đồ số 36, là thửa đất số 19*), thì ranh giới thửa đất có cạnh phía Đông giáp với đường nội bộ 2,0m. Cùng ngày 28/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Vũ Đức Thiện, bà Ngô Thị Kim Liên tại thửa số 214, diện tích 115,3m² (*đất ODT 110,0m², đất HNK 5,3m²*) và tại thửa số 215, diện tích 99,6m² (*loại đất ODT*), thì ranh giới cạnh thửa đất phía Đông của 02 thửa đất đều giáp với phần diện tích đất không công nhận quyền sử dụng đất (*nguyên đất này, là đất đường đi nội bộ*).

Quá trình quản lý, sử dụng đất của ông Huỳnh Văn Minh và ông Vũ Đức Thiện thì UBND phường Nghĩa Lộ có phát hiện việc ông Minh, ông Thiện bao chiếm sử dụng đất đường đi nội bộ 2,0m trước đây (*theo Báo cáo số 212/BC-UBND ngày 11/10/2023 của UBND phường Nghĩa Lộ*), tuy nhiên nhiều lần Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ thành phố và UBND phường Nghĩa Lộ phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành đo đạc, cắm mốc để xác định ranh giới giữa cạnh phía Đông đường đi nội bộ 2,0m và ranh giới phần đất 24,9m², nhưng ông Thiện, ông Minh ngăn cản, chống đối nên không đo đạc xác định được ranh giới. Trong khi đó, ranh giới phần diện tích đất 24,9m², hiện nay Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đang thụ lý giải quyết theo vụ án dân sự “*Tranh chấp buộc tháo dỡ tài sản, công trình xây dựng trên đất và trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm*”, giữa ông Lê Hạnh với ông Huỳnh Văn Minh và bà Võ Thị Phương Lan (*nay chuyển quyền cho vợ chồng ông Phạm Đình Nghiệp*).

Như vậy, khi Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự tranh chấp giữa ông Lê Hạnh với ông Huỳnh Văn Minh, bà Võ Thị Phương Lan và ông Vũ Đức Thiện (*trường hợp Tòa án thụ lý*), việc giải quyết bằng Bản án và có hiệu lực pháp luật được thi hành, thì UBND thành phố chỉ đạo UBND phường Nghĩa Lộ xác định vị trí, kích thước đường đi nội bộ và xử lý những hộ gia đình, cá nhân có hành vi vi phạm theo đúng quy định pháp luật.

UBND thành phố phúc đáp và giải thích pháp luật cho ông Lê Hạnh được rõ và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Đội QLTTĐT thành phố;
- BQL DA ĐTXD&PTQĐ t/phố;
- UBND phường Nghĩa Lộ;
- VPUB: CVP; PVP, CV (TD);
- Lưu: VT, HS (H.Phuong).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lâm