

Số: **29** /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **05** tháng 01 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa
ông Nguyễn Anh Triệu với ông Nguyễn Ngọc Trường**
*(địa chỉ: thôn Bình Nam, xã Tịnh Bình,
huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi)*

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 19/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của cơ quan hành chính Nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Qua xem xét nội dung đơn đề ngày 15/8/2018 của ông Nguyễn Ngọc Trường khiếu nại Quyết định số 3101/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 của Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Anh Triệu với ông Nguyễn Ngọc Trường ở thôn Bình Nam, xã Tịnh Bình, huyện Sơn Tịnh và kết quả thẩm tra, xác minh của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 5782/BC-STNMT ngày 03/12/2018, cho thấy nguồn gốc và diễn biến vụ việc như sau:

- Diện tích đất 7.979,3m² đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Anh Triệu với ông Nguyễn Ngọc Trường thuộc một phần diện tích thửa đất số 41, diện tích 432.602m², loại đất trồng cây lâu năm khác, tờ bản đồ số 34, xã Tịnh Bình (*số liệu này được lấy từ Bản đồ trích đo địa chính khu đất được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sơn Tịnh thẩm định ngày 08/02/2017*), nguyên trước năm 1975 là đất bỏ hoang, không ai sử dụng. Khoảng năm 1976 - 1980, Nông trường Trà Sơn Bình (hiện nay đã giải thể) trồng cây bạch đàn trên toàn khu vực Hộc Ủi (trong đó có phần lớn diện tích đất đang tranh chấp) nhưng không đạt hiệu quả nên Nông trường không khai thác, số cây bạch đàn Nông trường Trà Sơn Bình trồng trước đây người dân thôn Bình Nam khai thác để làm củi đốt; đồng thời, sau năm 1975 có một số hộ dân xóm 4, thôn Bình Nam lên khai hoang (*trong đó có ông Nguyễn Ngọc Trường*) để trồng hoa màu (trồng mì, lang...), do việc trồng hoa màu không có hiệu quả nên các hộ dân bỏ hoang.

Qua xác minh tại UBND xã Tịnh Bình, ý kiến trình bày của những người liên quan cho thấy diện tích đất mà ông Trường khai hoang chỉ một phần nhỏ so với diện tích đất tranh chấp hiện nay. Tuy nhiên, hiện tại không có cơ sở xác định cụ thể diện tích từng hộ đã khai hoang trước đây.

Đến năm 2003, khi Nhà nước có chủ trương trồng rừng phủ xanh đất trống đồi núi trọc tại địa phương, ông Nguyễn Anh Triệu thuê người phát hoang để trồng cây keo tại khu vực Hộc Ủi với tổng diện tích là 40.303m² (trong đó có diện tích đất tranh chấp với ông Trường nêu trên). Tại thời điểm phát hoang năm 2003, ông Triệu cho biết có đơn gửi đến UBND xã Tịnh Bình để xin phép khai hoang, tuy nhiên kiểm tra hồ sơ lưu tại UBND xã Tịnh Bình thì không có đơn như ông Triệu đã trình bày.

- Tại thời điểm ông Triệu trồng keo năm 2004, không có phát sinh tranh chấp. Năm 2005, ông Nguyễn Ngọc Trường lên nhổ cây keo con (khoảng 500 cây) do ông Triệu trồng năm 2004 bỏ đi và trồng lại keo của mình vì ông cho rằng ông Triệu đã chiếm đất của ông (diện tích trồng 500 cây keo con khoảng 1.000m²). Ông Triệu có đơn gửi đến Ban thôn Bình Nam yêu cầu giải quyết việc ông Trường lấn chiếm đất, nhổ bỏ cây của ông Triệu. Ban thôn Bình Nam tổ chức hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành. Do cơn bão năm 2009 làm gãy cây keo nên đến đầu năm 2010 ông Triệu tiến hành khai thác cây, trong khi chưa kịp trồng lại keo con thì ông Nguyễn Ngọc Trường tiếp tục chiếm thêm diện tích đất của ông Triệu khai hoang (thành diện tích như đang tranh chấp hiện nay), để trồng keo vì ông Trường cho rằng đất của cha mẹ để lại. Sau đó, ông Triệu có đơn gửi đến Ban thôn Bình Nam yêu cầu giải quyết việc ông Trường lấn chiếm đất của ông. Ban thôn Bình Nam và UBND xã Tịnh Bình đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Trên cơ sở kết quả thẩm tra xác minh tại Báo cáo số 04/BC-ĐXM ngày 22/6/2018 của Đoàn xác minh, ngày 13/7/2018 Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh ban hành Quyết định số 3101/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Anh Triệu với ông Nguyễn Ngọc Trường; trong đó, giải quyết: Công nhận ông Nguyễn Anh Triệu được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp, đồng thời, yêu cầu ông Trường thu dọn toàn bộ cây cối trên diện tích đất tranh chấp trả lại cho ông Triệu sử dụng.

Không thống nhất với quyết định giải quyết của UBND huyện Sơn Tịnh, ông Nguyễn Ngọc Trường phát sinh đơn khiếu nại gửi UBND tỉnh Quảng Ngãi xem xét giải quyết.

- Theo kết quả kiểm tra thực địa vào ngày 31/10/2018 của Tổ xác minh (thành lập theo Quyết định số 821/QĐ-STNMT ngày 08/10/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường) cùng với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sơn Tịnh, Địa chính xã Tịnh Bình, cho thấy hiện trạng trên đất đang tranh chấp giữa ông Triệu với ông Trường có trồng cây keo khoảng 1 năm tuổi và số cây keo trồng năm 2009 chưa được khai thác, khoảng 9 cây bạch đàn tái sinh. Phía Đông Bắc và phía Đông giáp giới với đất bà Hòa có bờ kè đá làm ranh giới dài khoảng 30m, trong thửa đất có bờ đá cao 1m, dài 15m.

- Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 89 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai, ngày 09/11/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành hòa giải. Tại buổi hòa giải vợ chồng ông Nguyễn Anh Triệu và bà Trần Thị Minh Hiền thống nhất chia đôi diện tích đất tranh chấp mỗi bên sử dụng một nửa nhưng bà Hạ Thị Lê (vợ ông Nguyễn Ngọc Trường, được ông Trường ủy quyền) không thống nhất chia đôi diện tích đất. Do đó kết quả hòa giải không thành.

Ngày 14/11/2018 làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường, vợ chồng ông Nguyễn Anh Triệu và bà Trần Thị Minh Hiền có ý kiến: để giải quyết cho hài hòa, giữ được tình làng xóm, nếu trong trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Anh Triệu và bà Trần Thị Minh Hiền được UBND tỉnh giải quyết công nhận quyền sử dụng đất theo như quyết định giải quyết của UBND huyện Sơn Tịnh, vợ chồng ông Triệu bà Hiền thống nhất giải quyết theo hướng đã đề xuất hòa giải là giao lại cho hộ ông Nguyễn Ngọc Trường $\frac{1}{2}$ diện tích.

Từ diễn biến vụ việc nêu trên nhận định:

- Diện tích đất mà vợ chồng ông Nguyễn Anh Triệu và bà Trần Thị Minh Hiền tranh chấp với ông Nguyễn Ngọc Trường nguyên là đất hoang hóa, sau năm 1975 ông Trường có khai hoang sử dụng trồng hoa màu và một phần quản lý khai thác tranh để lợp nhà. Tuy nhiên, hiện nay không có cơ sở để xác định diện tích khai hoang của ông Trường là bao nhiêu. Theo báo cáo của Trường thôn Bình Nam và UBND xã Tịnh Bình thì chỉ một phần nhỏ trong diện tích đất có tranh chấp nhưng cũng không xác định được là bao nhiêu; phần diện tích còn lại là chồi hoang và đất Nông trường Trà Sơn Bình trồng bạch đàn nhưng không hiệu quả. Năm 2003, ông Nguyễn Anh Triệu thuê người khai phát để trồng keo. Lúc bấy giờ hộ ông Trường sử dụng trồng hoa màu trước đây đều đã bỏ hoang hóa nhiều năm, do vậy năm 2004 khi ông Triệu trồng keo ông Trường không có tranh chấp đến năm 2005 ông Nguyễn Ngọc Trường phát sinh tranh chấp với ông Triệu (diện tích khoảng 1.000m²). Năm 2010, ông Trường tiếp tục chiếm thêm đất để trồng keo thành diện tích tranh chấp như hiện nay. Vụ việc tranh chấp đã kéo dài nhiều năm, UBND xã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

- Việc ông Nguyễn Ngọc Trường khiếu nại Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của UBND huyện Sơn Tịnh yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất cho mình vì cho rằng đất tranh chấp là của ông, bà mình để lại và khai hoang là không có cơ sở. Bởi vì, ông không có giấy tờ về nguồn gốc đất, vào thời điểm ông Triệu phát hoang toàn bộ đất bỏ hoang hóa; hơn nữa, tại thời điểm ông Triệu trồng keo năm 2004 ông Trường không phát sinh tranh chấp đất với ông Triệu, năm 2005 phát sinh tranh chấp, đến năm 2010 ông Triệu khai thác keo thì hộ ông Trường chiếm thêm đất.

- Quyết định số 3101/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 của Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh giải quyết công nhận toàn bộ diện tích đất cho ông Triệu là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, còn thiếu sót là chưa nêu rõ ông

Nguyễn Anh Triệu phải chuyển sang hình thức thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 20 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, vì vợ chồng ông Triệu, bà Hiền đều là giáo viên, trong khi con ông, bà còn nhỏ chưa đến tuổi lao động.

Mặc dù, Quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh nêu trên đã công nhận toàn bộ diện tích đất cho ông Triệu. Tuy nhiên để san sẻ quyền lợi cho gia đình ông Trương có đất sản xuất, tại buổi làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 14/11/2018 vợ chồng ông Triệu và bà Hiền đã thống nhất đề nghị giải quyết công nhận cho ông, bà một nửa, phần còn lại công nhận cho ông Nguyễn Ngọc Trương, bà Hạ Thị Lê. Nhận thấy, việc ông Triệu, bà Hiền có ý kiến như trên là thiện chí để giải quyết vụ việc dứt điểm và không trái với quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên và theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Không công nhận nội dung đơn đề ngày 15/8/2018 của ông Nguyễn Ngọc Trương, thường trú thôn Bình Nam, xã Tịnh Bình, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi khiếu nại Quyết định số 3101/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 của Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Anh Triệu với ông Nguyễn Ngọc Trương ở thôn Bình Nam, xã Tịnh Bình, huyện Sơn Tịnh.

2. Trên cơ sở ý kiến đề nghị của ông Nguyễn Anh Triệu, bà Trần Thị Minh Hiền tại Biên bản làm việc ngày 14/11/2018 với Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho hai bên có tranh chấp như sau:

a) Công nhận ông Nguyễn Ngọc Trương, bà Hạ Thị Lê sử dụng diện tích đất 3.989,6m², thuộc phần diện tích phía Bắc và phía Tây đất có tranh chấp. Phần phía Bắc có giới cận: Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đông đang tranh chấp, phía Tây giáp đường đi, phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Thọ, phía Nam giáp với phần đất tranh chấp còn lại.

b) Công nhận ông Nguyễn Anh Triệu, bà Trần Thị Minh Hiền sử dụng diện tích đất 3.989,7m² thuộc phần phía Nam đất tranh chấp. Giới cận: Phía Bắc giáp đất tranh chấp còn lại, phía Nam giáp đất ông Phạm Công đang tranh chấp, phía Đông giáp đất bà Dương Thị Hòa đang tranh chấp, phía Tây giáp đường đi. Nhưng ông Triệu, bà Hiền phải chuyển sang hình thức thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

(Có sơ đồ phân chia cụ thể kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sơn Tịnh phối hợp cùng UBND xã Tịnh Bình cắm mốc phân chia diện tích đất (theo sơ đồ nêu trên), hướng dẫn ông Nguyễn Anh Triệu, ông Nguyễn Ngọc Trường làm thủ tục để công nhận quyền sử dụng đất theo quy định, báo cáo kết quả thực hiện cho Chủ tịch UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường).

2. Ông Nguyễn Ngọc Trường và ông Nguyễn Anh Triệu tự thỏa thuận với nhau để giải quyết số cây có trên phần diện tích đất công nhận cho ông Triệu, bà Hiền mà ông Trường đã trồng. Trường hợp không thỏa thuận được thì ông Trường phải thu hoạch trước tháng 10/2019 để giao đất cho ông Triệu, bà Hiền sử dụng.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường theo dõi, đôn đốc thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể thi hành từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh, Chủ tịch UBND xã Tịnh Bình, ông Nguyễn Anh Triệu và ông Nguyễn Ngọc Trường chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- VPUB: PCVP (NC),
NNTN, TCD, CBTH;
- Lưu: VT, NCdmhai06



Trần Ngọc Căng

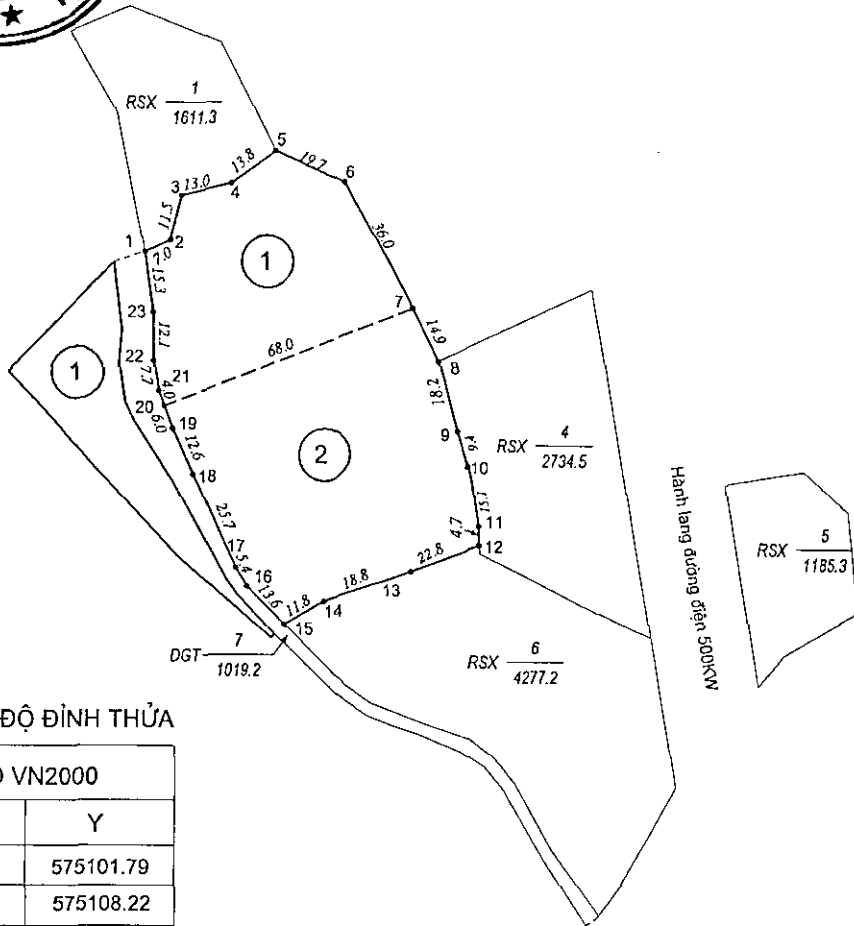
SƠ ĐỒ

VỊ TRÍ CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Cho ông: Nguyễn Anh Triệu. Ông: Nguyễn Ngọc Trường

Trích đồ thửa đất số 1 từ bản đồ địa chính số 34, xã Tịnh Bình, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

(Kèm theo Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi)



BẢNG THỐNG KÊ TOẠ ĐỘ ĐỈNH THỬA

THỨ TỰ	TOẠ ĐỘ VN2000	
	X	Y
1	1678801.59	575101.79
2	1678804.54	575108.22
3	1678815.70	575111.16
4	1678818.81	575123.80
5	1678827.00	575135.00
6	1678819.00	575153.00
7	1678787.36	575170.32
8	1678774.00	575176.99
9	1678756.40	575181.76
10	1678747.41	575184.55
11	1678732.47	575187.21
12	1678727.72	575187.41
13	1678721.32	575170.14
14	1678714.05	575148.06
15	1678708.07	575137.82
16	1678717.68	575128.15
17	1678722.32	575125.27
18	1678745.58	575114.34
19	1678757.10	575109.08
20	1678762.77	575106.89
21	1678766.54	575105.43
22	1678774.18	575104.20
23	1678786.37	575103.96

Ghi chú :

Đo vẽ theo hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà Nước.

① Phần diện tích công nhận cho ông Nguyễn Ngọc Trường: 3989,6 m²

② Phần diện tích công nhận cho ông Nguyễn Anh Triệu: 3989,7 m²

----- Đường ranh giới phân chia thửa đất

CƠ QUAN THỰC HIỆN : C.TY TNHH TVOV TRẮC ĐỊA VÀ MÔI TRƯỜNG		SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Ngày 27 tháng 11 năm 2018 Người thực hiện	Ngày 27 tháng 11 năm 2018 KT. GIÁM ĐỐC	Ngày 28 tháng 11 năm 2018 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC
<i>Nguyễn Thị Ngọc</i>	<i>Nguyễn Thị Ngọc</i>	<i>Nguyễn Thị Ngọc</i>
Ngày 27 tháng 11 năm 2018 Người kiểm tra		
<i>Nguyễn Thị Ngọc</i>	<i>Nguyễn Thị Ngọc</i>	
<i>Huỳnh Tài</i>	<i>Nguyễn Thị Ngọc</i>	