

Số: /QĐ-UBND

TP.Kon Tum, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết đơn tranh chấp đất đai của ông Đặng Mậu Thoan, địa chỉ số 770 Phan Đình Phùng, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ KON TUM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 16/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét Đơn tranh chấp đất đai của ông Đặng Mậu Thoan, địa chỉ số 770 Phan Đình Phùng, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum.

I. Nội dung tranh chấp:

Ông Đặng Mậu Thoan tranh chấp đất đai, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích khoảng **340m²** tại Tổ 10, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Trong đó có một phần diện tích khoảng **166m²** thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15 (*hiện nay đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng Đức và bà Dương Thị Giới*); một phần diện tích còn lại khoảng **184m²** thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15 (*hiện nay ông Nguyễn Thanh Sơn đang quản lý sử dụng*).

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ xem xét giải quyết đối với diện tích đất tranh chấp với ông Nguyễn Thanh Sơn (**184m²**). Diện tích đất tranh chấp còn lại đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Giới, đề nghị ông Đặng Mậu Thoan khởi kiện tại Tòa án nhân dân để được xem xét giải quyết theo quy định.

II. Kết quả xác minh nội dung tranh chấp:

1. Nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Vị trí đất hiện nay (*ông Đặng Mậu Thoan*) đang tranh chấp có diện tích khoảng **340m²** tại Tổ 10, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Trong đó có một phần diện tích khoảng **166m²** thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 15 (*hiện nay đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn*

Trọng Đức và bà Dương Thị Giới); một phần diện tích còn lại khoảng **184m²** thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15 (*hiện nay ông Nguyễn Thanh Sơn đang quản lý sử dụng*).

1.1. Theo ý kiến của ông Đặng Mậu Thoan: Nguồn gốc diện tích đất nói trên là do ông Nguyễn Văn Chàng và ông Nguyễn Văn Tá khai hoang khoảng năm 1987, thuộc tổ 16, phường Quang Trung (*nay là tổ 10, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum*). Diện tích khoảng **9.000m²**; tứ cận như sau:

- Phía Tây giáp: Ông Nguyễn Xuân Thuận có chiều dài **194.0m**.
- Phía Đông giáp: Ông Lê Vĩnh Thành có chiều dài **174.5m**
- Phía Bắc giáp: Đất gạch CTCS Kon Tum có chiều dài **27.2m + 36.7m**.
- Phía Nam giáp: Đường Quốc lộ 14 có chiều dài **46m** (*theo sơ đồ được Ủy ban nhân dân phường Quang Trung xác nhận ngày 27/4/1992*).

Đến năm 1988, ông Nguyễn Văn Tá sang nhượng phần diện tích của ông cho ông Đặng Mậu Thoan (*giấy tờ sang nhượng đã thất lạc*), từ đó ông Đặng Mậu Thoan cùng làm chung sản xuất gạch ngói với ông Nguyễn Văn Chàng. Đến năm 1992 ông Nguyễn Văn Chàng và ông Đặng Mậu Thoan chia đất đai và lò trại (*có Biên bản chia đất đai lò trại ngày 15/3/1992*). Theo giấy chia lò trại ngày 15/3/1992 không thể hiện tứ cận, diện tích cụ thể mà chỉ thể hiện đất tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 14 ông Nguyễn Văn Chàng được sử dụng lò trại sát ông Nguyễn Xuân Thuận và ông Đặng Mậu Thoan giáp đất ông Thành.

Năm 2009, ông Đặng Mậu Thoan được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần mặt tiền Quốc lộ 14, diện tích **657,3m²**; phần phía sau **17m** có đôi gạch ngói cho bà Dương Thị Lan (*Dương Thị Giới*) **5m** (*có giấy sang nhượng lấy đất sản xuất đề ngày 25/9/1994*) không thể hiện tứ cận, diện tích vị trí sát với đất sản xuất của ông Đức. Bà Dương Thị Giới đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn lại **12m** tại thời điểm đo đạc thu hồi năm 2009 ông không đóng mốc và cũng không sử dụng đến nay. Tại thời điểm lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Giới việc ký tứ cận ông không được biết và không tham gia.

Theo ông Đặng Mậu Thoan năm 2002 tiếp tục chuyển nhượng phần đất sau đuôi nhà cho bà Dương Thị Lan (*Dương Thị Giới*). Ông Thoan bán cho bà Giới hai lần năm 1994 và 2002. Diện tích bán khoảng **719.3m²**.

Về giấy tờ đất có liên quan: Ông Đặng Mậu Thoan chỉ cung cấp được Quyết định số 4197/QĐ-UBND, ngày 14/8/2009 của Ủy ban nhân dân về việc thu hồi đất. Thể hiện tại thời điểm 2009 đã thu hồi của ông Thoan **100m²**. Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 14/8/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum về việc thu hồi đất **1.623,9m²** (*Tuy nhiên sau này không thực hiện công trình nên không thu hồi*).

1.2. Theo ý kiến của ông Nguyễn Thanh Sơn: Năm 1998 ông Nguyễn Thanh Sơn có sang nhượng của ông Lê Minh Trung (*ông Trung mua của ông Nguyễn Văn Chàng*) một thửa đất trên đó có **01** lò gạch (*có giấy sang nhượng lò gạch đề ngày 24/12/1998*). Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: Biên đất lò Trần Bá Thành.
- Phía Tây giáp: Biên đất lò bà Lan + Đức.
- Phía Nam giáp: Biên đất Trung + Hùng + Châu.
- Phía Bắc giáp: Suối cạn.

Sau khi sang nhượng ông Nguyễn Thanh Sơn tiếp tục sản xuất gạch ngói, đến năm 2000 xây dựng **01** căn nhà để ở. Đến năm 2007 Nhà nước không cho sản xuất gạch ngói nhỏ, lẻ và yêu cầu di dời. Gia đình ông đã chấp hành chuyển về khu quy hoạch xã Hòa Bình tiếp tục làm gạch. Về nhà ở thì gia đình ông vẫn sử dụng để ở từ đó đến nay. Đến năm 2019 ông đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đặng Mậu Thoan tranh chấp, không cho ông Nguyễn Thanh Sơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Trong phần diện tích ông Nguyễn Thanh Sơn mua của ông Lê Minh Trung này vào năm 2007 ông Sơn có sang nhượng cho ông Đặng Đình Quang một phần diện tích đất.

Ông Nguyễn Thanh Sơn cung cấp **02** giấy phô tô sang nhượng lò gạch đề ngày 24/12/1998 và giấy sang nhượng lò trại - đất đề ngày 20/5/1993 (*Giấy tờ gốc đã bị thất lạc*).

1.3. Kết quả xác minh:

Căn cứ bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1998, khu vực đất tranh chấp thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 15, diện tích 18589,6m², không thể hiện tên chủ sử dụng đất (*chỉ thể hiện là Lò gạch*).

Căn cứ bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 2016, diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất **993,2m²** thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 15, do ông Nguyễn Văn Sơn đăng ký kê khai và sử dụng.

Căn cứ kết quả xác minh (*làm việc với ông Nguyễn Văn Chàng là người chuyển nhượng đất và các hộ giáp ranh gồm ông Trần Bá Thành, Chu Văn Tuấn, Cao Thị Thu Thủy...*). Các hộ đều xác nhận ranh giới đất ông Nguyễn Thanh Sơn đang sử dụng (*nay có một phần ông Đặng Mậu Thoan tranh chấp*) có nguồn gốc trước đây của ông Lê Minh Trung mua lại của ông Nguyễn Văn Chàng năm 1993 (*có giấy viết tay và chính ông Đặng Mậu Thoan ký xác nhận là người làm chứng*); năm 1998 ông Lê Minh Trung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Sơn (*có giấy tờ viết tay*) và ông Nguyễn Thanh Sơn đã xây dựng nhà ở từ năm 2000 đến năm 2019 không có ai tranh chấp, khiếu nại gì.

Theo Biên bản chia đất lò trại ngày 15/3/1992 giữa ông Nguyễn Văn Chàng với ông Đặng Mậu Thoan và sơ đồ xác nhận ngày 27/4/1992 của Ủy ban nhân dân phường Quang Trung, thể hiện diện tích lò trại của ông Nguyễn Văn

Chàng và ông Đặng Mậu Thoan khoảng **9.273,5m²** (*46m mặt tiền Quốc lộ 14 và dài 194m*). Tại Biên bản chia lò trại chỉ ghi chung chung không ghi rõ kích thước diện tích của từng người, chỉ thể hiện chia phần mặt đường Quốc lộ 14 mỗi người một nửa, phần diện tích đất lò trại phía sau không thể hiện cụ thể. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ địa chính và diện tích sử dụng thực tế, xác định diện tích đất của 02 ông sử dụng sau khi chia tại khu vực này như sau:

- Tổng diện tích phần đất và lò trại của ông Đặng Mậu Thoan thực tế tại khu vực này là **2.065,8m²**. Trong đó:

+ Ông Đặng Mậu Thoan đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng Đức - Dương Thị Giới vào các năm 1994 và 2002 với diện tích khoảng **992,5m²**. Theo giấy sang nhượng đất và ao ngày 01/5/2002 thể hiện ông Đặng Mậu Thoan chuyển nhượng cho bà Dương Thị Giới với diện tích là **807,5m²**, phần diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng Đức - Dương Thị Giới vào năm 2018, diện tích đo đạc được để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là **542,8m²**.

Theo giấy sang nhượng đất năm 1994 thể hiện ông Đặng Mậu Thoan chuyển nhượng cho bà Dương Thị Giới (*không ghi diện tích cụ thể chỉ thể hiện nhượng 5m*). Tuy nhiên, theo thực tế sử dụng đất và hồ sơ địa chính bà Dương Thị Giới đang sử dụng thì diện tích khoảng **185m²** và đã được cấp giấy chứng nhận năm 2018.

Như vậy, diện tích ông Đặng Mậu Thoan đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Dương Thị Giới theo giấy tờ viết tay là **992,5m²**, nhưng thực tế bà Dương Thị Giới sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận là **727,8m²**.

+ Ông Đặng Mậu Thoan đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng Vân khoảng **850m²** theo giấy chuyển nhượng đất ngày 03/4/1995. Trong phần diện tích đất này ông Nguyễn Ngọc Châu cùng chung mua với bà Lê Thị Hồng Vân. Đến ngày 26/12/2000 ông Nguyễn Ngọc Châu chuyển nhượng phần diện tích đất của mình cho bà Đặng Thị Cải và bà Cải đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích **200m²**. Phần diện tích đất của bà Lê Thị Hồng Vân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **200m²**.

Như vậy, tổng diện tích đất ông Đặng Mậu Thoan chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng Vân và ông Nguyễn Ngọc Châu là **850m²**, nhưng thực tế sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là **400m²**.

+ Ông Đặng Mậu Thoan đã bị thu hồi và được bồi thường **100m²** tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 14/8/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố.

+ Phần diện tích còn lại ông Đặng Mậu Thoan được cấp giấy chứng nhận QSD đất **657,3m²** ngày 17/8/2009 và còn một phần khoảng **180,7m²** ông Đặng Mậu Thoan đang sử dụng nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .

- Tổng diện tích phần đất lò trại ông Nguyễn Văn Chàng sử dụng thực tế tại khu vực này là **2.668,2m²**. Trong đó:

+ Ông Nguyễn Văn Chàng chuyển nhượng cho ông Lục Công Ổ diện tích **1.032m²**. Sau đó ông Lục Công Ổ sang nhượng cho ông Nguyễn Đăng Hồng **1.032m²** vào năm 1992. Theo giấy sang nhượng đất viết tay diện tích sang nhượng là **1.032m²** nhưng thực tế ông Nguyễn Đăng Hồng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích **589,5m²** (*có giấy sang nhượng đề ngày 28/6/1992 thể hiện diện tích chuyển nhượng là 1.032m²*).

+ Năm 1993, ông Nguyễn Văn Chàng sang nhượng phần diện tích còn lại cho ông Lê Minh Trung (*giấy sang nhượng đề ngày 20/5/1993 không thể hiện diện tích chuyển nhượng*). Trong đó, ông Lê Minh Trung đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **669,3m²** vào năm 2015; năm 1998 ông Lê Minh Trung bán cho ông Nguyễn Thanh Sơn một phần diện tích đất (*theo giấy sang nhượng ngày 24/12/1998 không thể hiện diện tích, kích thước chỉ thể hiện tứ cận*), ông Nguyễn Thanh Sơn đã bán cho ông Đặng Đình Quang một phần diện tích khoảng **500,2m²**. Còn lại ông Nguyễn Thanh Sơn đang quản lý sử dụng là **993,2m²** (*trong đó có 184m² ông Đặng Mậu Thoan tranh chấp*).

Tại các buổi làm việc với các ông Trần Bá Thành, bà Cao Thị Thu Thủy và ông Chu Văn Tuấn cho biết từ trước tới nay ông Sơn ở và sử dụng đất không có ai tranh chấp, kể cả ông Đặng Mậu Thoan là người sống và ở ngay tại khu vực này cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với việc sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh Sơn nhưng đến năm 2019 khi ông Nguyễn Thanh Sơn lập thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đặng Mậu Thoan làm đơn tranh chấp.

2. Hiện trạng đất tranh chấp:

Trong tổng diện tích đất của ông Nguyễn Thanh Sơn đang sử dụng thì diện tích xây dựng nhà khoảng **90m²**; Còn lại **902,3m²** là diện tích sân, vườn đã trồng cây hàng năm. Hiện nay gia đình ông Nguyễn Thanh Sơn đang ở tại thửa đất này. Diện tích **184m²** ông Đặng Mậu Thoan đang tranh chấp cũng nằm trong khuôn viên diện tích thửa đất, hiện cũng đã được ông Nguyễn Thanh Sơn rào hàng rào và trồng một số cây.

Tại thời điểm kiểm tra, đo đạc hiện trạng ông Nguyễn Thanh Sơn đã đóng cọc bê tông và xác định ranh giới với các hộ liền kề. Các hộ liền kề đều thống nhất với ranh giới ông Nguyễn Thanh Sơn đã xác định và không tranh chấp.

III. Kết luận:

Nguồn gốc đất trước đây là khu vực đất lò gạch của tổ hợp 22-12. Sau đó tổ hợp để lại cho mỗi tổ viên một phần diện tích đất (*trên đất có các lò gạch*). Ông Nguyễn Văn Chàng và ông Nguyễn Văn Tá cùng làm chung lò gạch. Sau đó ông Nguyễn Văn Tá sang nhượng lại cho ông Đặng Mậu Thoan phần diện tích của mình. Từ đó ông Đặng Mậu Thoan và ông Nguyễn Văn Chàng cùng sản

xuất gạch ngói trên diện tích đất này. Đến năm 1993 ông Nguyễn Văn Chàng và ông Đặng Mậu Thoan chia đất đai lò trại. Theo Biên bản chia đất lò trại viết tay thì không thể hiện rõ diện tích và kích thước cụ thể của từng người.

Phần diện tích đất ông Đặng Mậu Thoan sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại ông Đặng Mậu Thoan đã chuyển nhượng. Phần diện tích đất ông Nguyễn Văn Chàng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Sơn, ông Nguyễn Thanh Sơn vẫn đang sử dụng diện tích đất này (*bao gồm 184m² ông Đặng Mậu Thoan đang tranh chấp*).

Như vậy, căn cứ các giấy tờ đất do hai bên tranh chấp cung cấp (*giấy chia lò trại, giấy chuyển nhượng đất*) đều không thể hiện cụ thể diện tích và kích thước nên không xác định được chính xác diện tích đất của từng người. Tuy nhiên, qua kiểm tra, xác minh quá trình sử dụng đất từ những năm 1990 đến nay thì diện tích đất ông Đặng Mậu Thoan tranh chấp với ông Nguyễn Thanh Sơn có nguồn gốc do ông Nguyễn Thanh Sơn nhận chuyển nhượng từ ông Lê Minh Trung (*ông Lê Minh Trung nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Chàng*). Ông Nguyễn Thanh Sơn sử dụng diện tích đất này từ trước đến nay không ai tranh chấp.

Đồng thời, ông Đặng Mậu Thoan là tổ trưởng tổ dân phố và trực tiếp ở tại khu vực này, trực tiếp tham gia các cuộc họp xác minh lấy ý kiến khu dân cư để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ có đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất từ ông Đặng Mậu Thoan và ông Nguyễn Văn Chàng. Từ năm 1998, ông Nguyễn Thanh Sơn mua đất, xây dựng nhà ở và sử dụng đến nay ông Đặng Mậu Thoan đều biết nhưng không có ý kiến gì. Nay ông Nguyễn Thanh Sơn lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới tranh chấp.

Căn cứ Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, diện tích đất tranh chấp không có giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, ông Đặng Mậu Thoan không sử dụng đất từ trước đến nay nên không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .

Ông Nguyễn Thanh Sơn là người sử dụng diện tích đất này từ năm 1998 đến nay (*nguồn gốc đất rõ ràng, các hộ đều làm chứng sử dụng ổn định, không tranh chấp*) và đã đăng ký kê khai thể hiện trong hồ sơ địa chính năm 2016.

Từ những nhận định, căn cứ trên và xét Báo cáo số 274/BC-TN&MT ngày 25/9/2020 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung đơn tranh chấp đất đai của ông Đặng Mậu Thoan, việc ông Đặng Mậu Thoan tranh chấp và yêu cầu công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần diện tích đất ông Nguyễn Thanh Sơn đang sử dụng là không có cơ sở để giải quyết.

Điều 2. Quyết định này là quyết định giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; nếu không đồng ý với nội dung giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Duy Tân, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan, ông Đặng Mậu Thoan và Nguyễn Thanh Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh
- Ban TCD tỉnh;
- Chủ tịch UBND TP;
- Phó Chủ tịch UBND TP (p/trách);
- Như điều 3 (t/hiện);
- Thanh tra TP;
- Trang TTĐT TP (công khai);
- Ban TCD TP;
- Lưu: VT, NC₁.

**TUQ. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Ninh