

Số: /QĐ-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết khiếu nại lần hai của ông Nguyễn Văn Thắng**  
(người được ủy quyền; địa chỉ: số nhà 127/11 đường Nguyễn Thụy, phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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 Khiếu nại ngày 11/11/2011; Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; 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 và 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 6942/QĐ-UBND ngày 29/11/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi Ban hành Quy định về thụ lý và giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quảng Ngãi;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 24/5/2022 của ông Nguyễn Văn Thắng (con ruột bà Nguyễn Thị Tý đã chết, ông Thắng được các đồng thừa kế của bà Tý ủy quyền khiếu nại); địa chỉ: số nhà 127/11 đường Nguyễn Thụy, thành phố Quảng Ngãi;

Xét kết quả xác minh khiếu nại của Tổ xác minh khiếu nại (được thành lập tại Quyết định số 3901/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi) tại Báo cáo số 17/BC-TXM ngày 17/01/2023, số 228/BC-TXM ngày 18/5/2023, số 328/BC-TXM ngày 27/6/2023 và kết quả đối thoại ngày 13/02/2023, ngày 24/5/2023, với các nội dung sau đây:

#### 1. Nội dung khiếu nại:

- Theo đơn đề ngày 24/5/2022, ông Nguyễn Văn Thắng khiếu nại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 của UBND phường Quảng Phú xác nhận không đúng sự thật đối với nguồn gốc phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016.

+ Lý do khiếu nại: Theo Công văn số 208, UBND phường xác nhận phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất số số 267, diện tích 29970m<sup>2</sup>, tờ số 3, bản đồ đo vẽ năm 1983; theo sổ mục kê lập năm 1982 do Ga

Quảng Ngãi quản lý, sử dụng; đối chiếu theo bản đồ đo vẽ năm 2016 và bản đồ đo vẽ năm 1993, thuộc một phần các thửa đất theo bản đồ đo vẽ năm 1993 sau: (+) số 611, diện tích số 1154m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 (tại sổ mục kê lập năm 1992, do Khu tập thể đường sắt đứng tên kê khai); (+) số 1781, diện tích 120m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03 (tại sổ mục kê lập năm 1992 do ông Nguyễn Đường đứng tên kê khai); (+) số 1782, diện tích 106, tờ bản đồ số 3 (tại sổ mục kê lập năm 1992 do bà Lê Thị Thanh đứng tên kê khai) và hộ bà Nguyễn Thị Tý lấn chiếm trong khoảng thời gian từ sau năm 1993 đến trước năm 1998, do lúc này, bản đồ đo vẽ năm 1993 không thể hiện thửa đất này.

Nhưng thực tế, phần đất này có nguồn gốc gắn liền với 02 gian nhà mà cha ông là ông Nguyễn Giảng, được Công ty Công trình đường sắt 2 (thuộc Tổng cục đường sắt) nhượng lại theo Biên bản ngày 20/8/1981 (ông Giảng được nhượng một gian rưỡi nhà theo tiêu chuẩn dành cho cán bộ công nhân viên của Công ty và 1/2 gian nhà do ông Lê Văn Châu-CBCNV nhượng lại tiêu chuẩn mua cho ông Giảng) và có nguồn gốc gắn liền với 02 cây dừa ông Giảng đã mua, trước các gian nhà số 01, 02, 03.

Đồng thời, ông Thắng cho rằng quá trình xem xét, giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND phường Quảng Phú có vi phạm về trình tự thủ tục tổ chức đối thoại với người khiếu nại và vi phạm về thời hạn xem xét thụ lý, giải quyết.

+ Đề nghị UBND phường Quảng Phú chấm dứt việc xác nhận không đúng tại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 (từ việc xác nhận của UBND phường Quảng Phú, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh-chỉ nhánh thành phố Quảng Ngãi có Thông báo số 2247/TB-CNTPQN ngày 11/11/2020 trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tý, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà Tý); xử lý hành vi vi phạm pháp luật của ông Lê Đình Từ, người ký ban hành Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 và người tham mưu (nếu có); giải quyết bồi thường thiệt hại cho gia đình ông theo quy định.

- Ngày 26/8/2022, Tổ xác minh khiếu nại đã tổ chức buổi làm việc với ông Nguyễn Văn Thắng để làm rõ nội dung, căn cứ khiếu nại và yêu cầu giải quyết của ông tại đơn đề ngày 24/5/2022 theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011, trong đó có làm rõ về tình trạng tranh chấp đất (tại Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 13/5/2020 của Chủ tịch UBND thành phố đã xác định: “hiện nay UBND phường không có tài liệu nào chứng minh có đơn tranh chấp đất đai của các hộ khác với hộ bà Tý) và về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất (theo đơn, ông Thắng cho biết quá trình sử dụng đất ông không nhận được thông báo hay quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền và các hộ xung quanh đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà ở kiên cố) nhưng kết thúc buổi làm việc ông Thắng không ký biên bản làm việc và có đơn từ chối làm việc ngày 24/8/2022 với lý do đơn đề ngày 24/5/2022 của ông đã trình bày đầy đủ nội dung, căn cứ khiếu nại và yêu cầu giải quyết theo quy định.

**2. Kết quả giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND phường Quảng Phú**

Căn cứ theo hồ sơ địa chính như Bản đồ đo vẽ năm 1983, 1993, 2016; sổ mục kê tạm ruộng đất năm 1982, sổ mục kê ruộng đất năm 1992, sổ mục kê đất đai năm 2016 và các hồ sơ có liên quan đến vụ việc đang được lưu giữ tại địa phương, ngày 16/5/2022 Chủ tịch UBND phường Quảng Phú ban hành Quyết định số 2745/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu, không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng, bà Nguyễn Thị Tý tại đơn đề ngày 29/7/2021 và giữ nguyên nội dung xác nhận tại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 đối với phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016.

### **3. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại**

#### **3.1. Về Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 của UBND phường Quảng Phú**

- Sau khi Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 1184A/QĐ-UBND ngày 13/5/2020 về việc giải quyết khiếu nại lần hai, công nhận việc khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tý là đúng (*trước đó, bà Tý phát sinh đơn khiếu nại lần đầu đối với việc UBND phường Quảng Phú từ chối xác nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà và Chủ tịch UBND phường Quảng Phú đã ban hành Quyết định số 312/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 bác khiếu nại của bà*); ngày 10/7/2020 UBND phường Quảng Phú đã thực hiện việc xác nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà Tý theo quy định tại Khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Qua kiểm tra nội dung xác nhận ngày 10/7/2020 của UBND phường Quảng Phú và Phiếu trình số 10632/PTr-VPĐKĐĐ ngày 20/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh-chi nhánh thành phố Quảng Ngãi, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Phiếu kiểm tra hồ sơ ngày 09/9/2020, đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh-chi nhánh thành phố Quảng Ngãi phối hợp với UBND phường Quảng Phú làm rõ nguồn gốc phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ bản đồ số 41, đo vẽ năm 2016, với lý do: tại Quyết định số 1184A/QĐ-UBND ngày 13/5/2020 của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi mới làm rõ phần diện tích 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ bản đồ số 41, đo vẽ năm 2016 có nguồn gốc gắn liền với 02 gian nhà mà vợ chồng ông Giảng bà Tý được nhượng lại từ Công ty Công trình đường sắt 2 và từ hộ ông Lê Văn Châu vào năm 1981, riêng phần diện tích 127,6m<sup>2</sup> còn lại chưa có tài liệu, chứng cứ của cá nhân, cơ quan có thẩm quyền xác nhận là đất có tranh chấp hay xử lý hành vi lấn chiếm đất của gia đình bà Tý, cụ thể: UBND phường Quảng Phú chưa làm rõ gia đình bà Tý lấn chiếm đất của ai, diện tích bao nhiêu, thời điểm lấn chiếm ...

- Ngày 21/9/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh-chi nhánh thành phố Quảng Ngãi có Công văn số 1902/CNTPQN “về việc đề nghị xác minh nguồn gốc sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tý”.

- Ngày 14/10/2020, UBND phường Quảng Phú có Công văn số 208/UBND phúc đáp, với nội dung:

+ Phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7 có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất số số 267, diện tích 29.970m<sup>2</sup>, tờ số 3, bản đồ đo vẽ năm 1983; theo sổ mục kê lập năm 1982 do Ga Quảng Ngãi quản lý, sử dụng; đối chiếu theo bản đồ đo vẽ năm 2016 và bản đồ đo vẽ năm 1993, thuộc một phần các thửa đất theo bản đồ đo vẽ năm 1993 sau: (+) số 611, diện tích số 1154m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3 (tại sổ mục kê lập năm 1992, do Khu tập thể đường sắt đứng tên kê khai); (+) số 1781, diện tích 120m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03 (tại sổ mục kê lập năm 1992 do ông Nguyễn Đường đứng tên kê khai); (+) số 1782, diện tích 106, tờ bản đồ số 3 (tại sổ mục kê lập năm 1992 do bà Lê Thị Thanh đứng tên kê khai); Phần đất này, hộ bà Tý đã lấn chiếm trong khoảng thời gian từ sau năm 1993 đến trước năm 1998, do lúc này, bản đồ đo vẽ năm 1993 không thể hiện thửa đất này.

+ “từ các năm 1998, 1999, 2000 có phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Đường, bà Nguyễn Thị Thúy Lân, ông Đặng Văn Tin (tại Thông báo số 01-TB/UB ngày 14/01/1999 và Biên bản về việc giải quyết tranh chấp đất ngày 21/9/2000), đến năm 2015 bà Nguyễn Thị Thúy Lân tiếp tục có đơn tranh chấp với hộ bà Nguyễn Thị Tý.”

+ “Về quy hoạch: Đối chiếu với bản đồ quy hoạch đã được phê duyệt, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 41, đo vẽ năm 2016, diện tích 267,3m<sup>2</sup> đang được quy hoạch làm đường đi và cây xanh”.

Trên cơ sở nội dung xác nhận của UBND phường Quảng Phú tại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020, Phiếu trình số 13102/PTr-VPĐKĐĐ ngày 19/10/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh-chi nhánh thành phố (thay thế Phiếu trình số 10632/PTr-VPĐKĐĐ ngày 25/8/2020); Phiếu kiểm tra hồ sơ số 09/PKT-TNMT ngày 02/11/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh-chi nhánh thành phố Quảng Ngãi có Thông báo số 2247/TB-CNTPQN ngày 11/11/2020, trả hồ sơ không giải quyết đối với yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của bà Nguyễn Thị Tý tại thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016, phường Quảng Phú.

- Tại Công văn số 187/UBND ngày 10/10/2022, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú giải trình: Về nguồn gốc đất theo trình bày của ông Nguyễn Văn Thắng tại đơn khiếu nại đề ngày 24/5/2022 là không có cơ sở; tại thời điểm xác nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất 127,6m<sup>2</sup> không có tranh chấp với ai và căn cứ Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, đang có hiệu lực tại thời điểm bà Nguyễn Thị Tý phát sinh hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thửa đất số 07, tờ bản đồ số 41, đo vẽ năm 2016 có một phần thuộc quy hoạch đất đường đi và một phần quy hoạch đất cây xanh.

### **3.2. Về trình tự, thủ tục xem xét, giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND phường Quảng Phú**

- Ngày 29/7/2021 ông Nguyễn Văn Thắng, bà Nguyễn Thị Tý có đơn khiếu nại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 của UBND phường Quảng Phú.

- Ngày 22/3/2022, Chủ tịch UBND phường ban hành Thông báo số 24/TB-UBND về việc thụ lý giải quyết đơn khiếu nại đề ngày 29/7/2021 của ông Nguyễn Văn Thắng, bà Nguyễn Thị Tý.

- Ngày 24/3/2022, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú ban hành Quyết định số 2425/QĐ-UBND về việc thụ lý và giao cho địa chính phường xác minh khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng và Quyết định số 2426/QĐ-UBND thành lập Tổ xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng.

- Ngày 28/4/2022, Tổ xác minh có Báo cáo số 01/BC-TXM về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng.

- Ngày 10/5/2022, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú tổ chức buổi đối thoại với ông Nguyễn Văn Thắng theo Giấy mời ngày 06/5/2022; nội dung đối thoại về việc ông khiếu nại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 của UBND phường Quảng Phú; việc đối thoại được ghi nhận tại Biên bản đối thoại lập cùng ngày.

- Ngày 16/5/2022, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú ban hành Quyết định số 2745/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu, không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng, bà Nguyễn Thị Tý tại đơn đề ngày 29/7/2021 và giữ nguyên nội dung xác nhận tại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020.

- Tại Công văn số 187/UBND ngày 10/10/2022, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú giải trình: Thời hạn giải quyết khiếu nại là 52 ngày, không đúng thời hạn theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011 (45 ngày) do Đơn khiếu nại của bà Tý, ông Thắng có nội dung phức tạp nên mất nhiều thời gian để xác minh, sao lục hồ sơ. Đồng thời khẳng định việc tổ chức đối thoại là đúng quy định.

**3.3. Về nguồn gốc phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016.**

**a. Về đường ranh giới, diện tích đất ông Nguyễn Giảng được nhượng lại theo Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981 của Công ty Công trình đường sắt 2**

- Ngày 20/8/1981, Công ty Công trình Đường sắt 2 đã lập Biên bản số 210/HCT-CT nhượng lại các gian nhà số: 01, 02, 03, 04, 05 cho cán bộ công nhân viên của Công ty; cụ thể diện tích nhà, đất và cây ăn quả nhượng lại như sau:

*“1- Ông Trần Ngọc Anh 2 gian nhà từ đường sắt vào, diện tích đất đai tính phía sau từ hiên ra 10m, phía trước từ hiên ra đến hết nền nhà ăn cũ, quản lý 1 cây dừa từ đường sắt vào.*

*2- Ông Lê Văn Châu 01 gian rưỡi nhà kế tiếp ông Anh, diện tích đất phía sau tính từ hiên ra 10m phía trước từ hiên ra đến hết nền nhà ăn cũ, quản lý 1 cây dừa thứ 2 tính từ ngoài vào kế tiếp ông Anh. Đồng thời quản lý số đất đai đã được phân từ trước (trước và sau nền nhà cũ 25m, hai đầu 20m).*

3- Ông Nguyễn Giảng 1 gian rưỡi nhà kế tiếp ông Châu, diện tích đất đai trước sau như của ông Châu”.

- Theo Bản án số 40/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi:

“(5) ngày 21-10-1981, ông Giảng nộp tiền mua 2 gian nhà với giá là 300 đồng, đến ngày 19-12-1981 ông Giảng tiếp tục nộp tiền mua 2 cây dừa với giá 100 đồng... phù hợp với các phiếu thu ngày 21-10-1981 và ngày 19-12-1981,...

(6) Tại giấy xác nhận ngày 30-9-2006, ông Phan Đình Tùng xác nhận: “... hộ ông Nguyễn Giảng vợ là Nguyễn Thị Tý được chuyển nhượng 1,5 gian nhà nhưng về tài vụ thanh toán tiền ông Giảng mua hai gian nhà với giá 300đ (ba trăm đồng) và hai cây dừa số 3 và số 4 với giá 100đ (một trăm đồng) nằm trước nhà ông Châu và ông Anh.

(7) Tại Giấy xác nhận ngày 18-10-2006, Công ty Công trình đường sắt 2 xác nhận: “... hộ ông Nguyễn Giảng vợ là bà Nguyễn Thị Tý được chuyển nhượng 1,5 gian nhà cấp 4 nhưng do có thỏa thuận với ông Lê Văn Châu cũng là CBCNV công ty nên đã nhượng lại tiêu chuẩn mua nhà cho ông Giảng nên ông Giảng đã trả tiền mua 2 gian nhà với giá 300đ (ba trăm đồng) và 2 cây dừa với giá 100đ (một trăm đồng).”

- Theo kết quả xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất tại Biên bản ngày 13/11/2004 và kết quả kiểm tra hiện trạng tại Biên bản ngày 05/01/2006, thì diện tích đất hộ bà Tý đang sử dụng là 250,9m<sup>2</sup>; UBND thị xã lúc bấy giờ chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 139,7m<sup>2</sup> (cạnh ngang 6,1m, cạnh dài 22,9m) cho hộ bà Nguyễn Thị Tý ngày 15/11/2004, là phần gắn liền với hai gian nhà số 4, 5 theo Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981, không cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đường đi là 12,2m<sup>2</sup> và diện tích đất của Đoạn Thông tin Tín hiệu Đà Nẵng là 99m<sup>2</sup>.

- Theo bản đồ đo vẽ năm 2016, thuộc thửa đất số 07, diện tích 266,01m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 41 (theo kết quả đo đạc ngày 16/5/2019, diện tích đất 267,3m<sup>2</sup>); tương ứng theo bản đồ đo vẽ năm 2000, thuộc thửa đất số 2484, diện tích 271,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3; theo bản đồ đo vẽ năm 1993, thuộc một phần các thửa đất: số 611, diện tích 1154m<sup>2</sup>, số 1782, diện tích 106m<sup>2</sup>, số 1781, diện tích 120m<sup>2</sup>; theo tờ bản đồ khu ga, đường sắt Nghĩa Bình (trích từ tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993), thuộc thửa đất số 96, diện tích 148m<sup>2</sup>, loại đất T, số 95, diện tích 57m<sup>2</sup>, số 94, diện tích 54m<sup>2</sup>.

- Theo kết quả làm việc ngày 17/5/2023 của Tổ xác minh khiếu nại với đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh-chi nhánh thành phố Quảng Ngãi:

“Theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019, thì thửa đất số 7, tờ bản đồ số 41, đo vẽ năm 2016 mà gia đình bà Tý đang sử dụng, có diện tích 267,3m<sup>2</sup>; theo số liệu đo vẽ hiện trạng ngày 25/01/2022 có diện tích 266,3m<sup>2</sup> (có bản đồ trích đo hiện trạng kèm theo).

Đối chiếu số liệu đo đạc nói trên với các số liệu về các phần đất theo Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981 về việc nhượng nhà ở cho cán bộ công nhân

viên Công ty Công trình đường sắt 2, thì phần đất gắn liền với 02 gian nhà số 04, 05 mà gia đình ông Giảng bà Tý được Công ty nhượng lại hiện nay có diện tích là 211,1m<sup>2</sup>; phần diện tích đất còn lại trước các gian nhà số 01, 02, 03 (*phần đất ông Nguyễn Văn Thắng cho rằng gắn liền với 02 cây dừa ông Giảng đã mua*) hiện nay có diện tích là 55,2m<sup>2</sup>.”

**b. Về diện tích đất thực tế sử dụng có nguồn gốc gắn liền với các gian nhà từ số 01 đến số 03 do Công ty Công trình đường sắt 2 nhượng lại tại Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981**

- Đối với gian nhà số 01: theo bản đồ đo vẽ năm 1993, thuộc thửa đất số 1781, diện tích 120m<sup>2</sup>, loại đất T, tờ bản đồ số 03; theo tờ bản đồ khu ga, đường sắt Nghĩa Bình (*trích từ tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993*), thuộc thửa đất số 87, diện tích 68m<sup>2</sup>, loại đất T; theo bản đồ đo vẽ năm 2016, thuộc thửa đất số 4, diện tích 67,9m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tờ bản đồ số 41. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Như Hoa ngày 30/6/2016 đối với thửa đất số 1781, diện tích 67,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, bản đồ đo vẽ năm 1993; kích thước các cạnh như sau: cạnh phía Bắc 3m (*tiếp giáp đường đi 1,7m*); cạnh phía Nam: 4,15m; cạnh phía Tây: 20,9m (*tiếp giáp thửa đất số 1782*), riêng cạnh phía Đông: gồm các đoạn 14,4m, 2,7m, 3,8m (*đường đứt đoạn, chiều dài khoảng 21m*).

- Đối với gian nhà số 02: theo bản đồ đo vẽ năm 1993, thuộc thửa đất số 1782, diện tích 106m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3; theo tờ bản đồ khu ga, đường sắt Nghĩa Bình (*trích từ tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993*), thuộc thửa đất số 92, diện tích 66m<sup>2</sup>, loại đất T; theo bản đồ đo vẽ năm 2016, thuộc thửa đất số 5, diện tích 69,2m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tờ bản đồ số 41. Người đang sử dụng đất là ông Đặng Văn Tin (*chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

- Đối với gian nhà số 03: theo bản đồ đo vẽ năm 1993, thuộc một phần thửa đất số 611, diện tích 1154m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3; theo tờ bản đồ khu ga, đường sắt Nghĩa Bình, thuộc thửa đất số 93, diện tích 70m<sup>2</sup>, loại đất T (*trích từ tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993*); tại tờ bản đồ trích đo địa chính khu Ga (*đo vẽ năm 2008*) thuộc thửa đất số 143, diện tích 70,15m<sup>2</sup>; Theo bản đồ đo vẽ năm 2016, thuộc thửa đất số 6, diện tích 70,1m<sup>2</sup>, loại đất T; tờ bản đồ số 41. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/9/2022 cho ông Hồ Mạnh Hùng đối với thửa đất số 6, diện tích 70,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016; kích thước các cạnh của thửa đất như sau: cạnh phía Bắc: 2,69m; cạnh phía Đông: 24,02m, gồm cạnh tiếp giáp đường 1,65m và cạnh 22,37m tiếp giáp thửa đất của ông Đặng Văn Tin; Cạnh phía Nam: gồm Cạnh tiếp giáp thửa đất số 16: 2,6m và Cạnh tiếp giáp thửa đất số 18: 0,49m; Cạnh phía Tây: 24,35m tiếp giáp thửa đất số 07.

**c. Về đường ranh giới đất Công ty Công trình đường sắt 2 bàn giao cho Đoàn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng theo Biên bản bàn giao nhà ngày 04/5/1981**

Trước khi lập Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981 nhượng lại các gian nhà số: 01, 02, 03, 04, 05 cho cán bộ công nhân viên của Công ty Công trình đường sắt 2, Công ty công trình đường sắt 2 đã tiến hành lập biên bản bàn giao 05 gian nhà cho Đoàn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng ngày 04/5/1981, (*kèm theo Bình đồ ranh giới khu vực nhà bàn giao*); cụ thể, vị trí 05 gian nhà bàn giao như sau:

“- Nằm trong dãy nhà 10 gian ở phía Nam ga Quảng Ngãi, cách đường sắt 21m, cách đường ô tô lên sân bay 100m;

- Nhà bán vĩnh cửu có 10 gian, các gian số 01, 02, 03, 04, 05 (tính từ đông sang tây) của Công ty CT. ĐS 02; các gian nhà số 6, 7, 8, 9, 10 kể từ ngày 05 tháng 5 năm 1981 thuộc quyền sở hữu của Đoàn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng.

- Ranh giới đất đai: Trong lúc chờ quyết định chính thức của quận đường sắt 2 về quyền sở hữu đất đai, hai bên tạm thời nhất trí một ranh giới đất đai như sau:

- Phía Tây lấy đường cột thông tin làm biên giới (**cách tường nhà phía tây 6m60**);

- Phía Nam lấy bờ rào gai làm biên giới (**cách tường nhà 11m**);

- Phía Bắc lấy vỉa hè của nhà bếp cũ làm ranh giới (**cách tường nhà 20m**);

- Phía Đông lấy hàng rào kẽm gai hiện tại của ga làm ranh giới.”

“Do 05 gian nhà của Đoàn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng nằm ở phía Tây và 5 gian của Công ty CT.ĐS.2 nằm ở phía Đông, cho nên kể từ cổng ra vào hiện tại sẽ có một hàng rào đi ngoài 04 cây dừa chạy thẳng đến giếng nước và từ tường ngăn 2 gian nhà số 5 và số 6 sẽ có một hàng rào chạy thẳng ra giếng nước gặp hàng rào nói trên để ngăn cách giữa 02 cơ quan. Hai hàng rào này sẽ do Đoàn TTTH Đà Nẵng xây dựng (*ranh giới chi tiết xem bản vẽ*). Kể từ bờ rào này đến hàng rào gai phía sau nhà và bờ rào phía Đông, đất đai nằm trong các bờ rào đó thuộc quyền sử dụng của Công ty Công trình đường sắt 2. Đất đai còn lại là của Đoàn TTTH Đà Nẵng. Những cây cối hoa màu nằm trên đất cơ quan nào thuộc quyền sở hữu của cơ quan đó. Giếng nước phía trước nhà và 3 cây dừa thuộc quyền sở hữu của Đoàn TTTH Đà Nẵng. Những hoa màu tự nhiên trồng trên đất của Đoàn TTTH Đà Nẵng chỉ được thu hoạch hết mùa này và bàn giao lại đất cho Đoàn TTTH Đà Nẵng.”

Theo đó, khu đất gắn liền với các gian nhà số: 01, 02, 03, 04, 05 của Công ty Công trình đường sắt 2 có ranh, giới cận như sau: Đường ranh về phía Bắc là “một hàng rào đi ngoài 04 cây dừa chạy thẳng đến giếng nước”, cách vỉa hè của nhà bếp cũ (*hết nền nhà ăn*): 13m; Đường ranh về phía Tây: là “tường ngăn 2 gian nhà số 5 và số 6 sẽ có một hàng rào chạy thẳng ra giếng nước”, (*có khoảng cách 7m tính từ mép gian nhà trước đến “hàng rào đi ngoài 04 cây dừa chạy thẳng đến giếng nước” và khoảng cách 11m tính từ mép sau nhà đến hàng rào gai phía sau*); Đường ranh về phía Đông: là “hàng rào kẽm gai hiện tại của ga làm ranh giới”; Đường ranh về phía Nam: là bờ rào gai (*cách tường nhà 11m*) làm biên giới, có chiều dài 20m (*trong đó 15m chiều ngang của 05 gian nhà*).

#### **d. Về nguồn gốc lối đi chung 2m của các gian nhà:**

- Hiện trạng lối đi chung có chiều rộng 1,7m trước gian nhà số 01 và cạnh cuối của lối đi chung có kích thước 1,65m tiếp giáp thửa đất của gian nhà số 03; là lối đi chính của các chủ sử dụng đất của 03 gian nhà số 01, 02, 03.



- Về nguồn gốc, vị trí lối đi chung 2m trước các gian nhà, là Đường ranh về phía Bắc, tức “một hàng rào đi ngoài 04 cây dừa chạy thẳng đến giếng nước” theo Biên bản bàn giao ngày 04/5/1981, cụ thể:

+ “Theo Bình đồ ranh giới khu vực nhà của Công ty Công trình đường sắt II giao cho Đoạn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng và Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981 thì 05 gian nhà của công ty Công trình đường sắt II đã chuyển nhượng có chiều dài 09m, chiều rộng 15m, xây dựng trên đất có chiều dài 25m, chiều rộng 15m. Sau đó các hộ nhận chuyển nhượng nhà đã bỏ ra một phần diện tích đất để làm đường đi rộng 02m phía trước nhà.” (Theo Bản án số 02/2013/HC-ST ngày 04/10/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi)

+ “Trước khi công ty công trình đường sắt 2 nhượng nhà thì phía trước các gian nhà có một con đường đi từ đông lên tây, hiện nay các hộ bà Lân, ông Tin, ông Đường còn đang sử dụng”. (Theo Bản án số 48/2016/DSST ngày 24/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi)

+ “Phần đất phía Bắc 7m theo hàng dừa là lối đi cho 10 gian + 1 giếng nước của tập thể”. (Theo Bản tự khai đề 18/9/2007 của ông Lê Văn Châu tại Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi)

+ “Đã hình thành trước 1975, sát hàng dừa lúc bấy giờ, đi sâu vào khu dân cư. Thời điểm Ga Quảng Ngãi xây tường rào năm 1998, có mở rộng con đường đi ở phía Bắc nền nhà ăn cũ nên các hộ dân ít đi lại trên con đường này và gia đình ông Giảng, bà Tý đã tự ý rào chiếm, sử dụng”. (Theo kết quả làm việc ngày 17/02/2023 của Tổ xác minh với các ông bà Nguyễn Việt Vinh (Giám đốc xí nghiệp thông tin tín hiệu Nghĩa Bình, nguyên là Hạt thông tin tín hiệu Quảng Ngãi, được Nhà nước hóa giá gian nhà số 1/2 gian nhà số 10 năm 1989), bà Nguyễn Thị Hồng Phượng (nguyên là nhân viên xí nghiệp thông tin tín hiệu Nghĩa Bình từ năm 1977 đến năm 2011, được Nhà nước bán hóa giá gian số 6), bà Đoàn Thị Tuyết Hương (nguyên là nhân viên xí nghiệp thông tin tín hiệu Nghĩa Bình từ năm 1977 đến tháng 11 năm 2012, được Nhà nước bán hóa giá gian số 7)

+ “Theo ông Châu, các hộ sử dụng dãy nhà của Công ty Công trình đường sắt 2 đất phía trước mỗi hộ có để ra 2m sát đất nền nhà ăn cũ để làm con đường đi chung từ đông sang tây cho các hộ”. (Theo Bản án số 37/2017/DS-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)

### **3.4. Quá trình xem xét, xử lý của UBND phường Quảng Phú trước đây liên quan đến phần đất 127,6m<sup>2</sup>:**

- Sau khi có đơn của các ông Nguyễn Đường, ông Đặng Văn Tin, bà Nguyễn Thị Thúy Lân cho rằng gia đình ông Nguyễn Giảng lần, chiếm phần đất trước mặt 03 gian nhà các ông đã mua và căn cứ kết quả kiểm tra hồ sơ tài liệu và bản đồ địa chính, bản đồ đo vẽ 299; UBND phường đã ban hành Thông báo số 01-TB/UB ngày 14/01/1999 kết luận: (1) Diện tích các thửa đất số 94, 95, diện tích 125m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993 (bản đồ Khu ga, đường sắt Nghĩa Bình) do Nhà nước đang quản lý và chưa giao cho ai sử dụng; (2) Việc ông Nguyễn Đường, bà Nguyễn Thị Thúy Lân, ông Đặng Văn Tin khiếu kiện việc ông Nguyễn Giảng

lần chiếm đất của các ông, bà là không có cơ sở pháp lý; (3) Ông Nguyễn Giảng là người chiếm dụng đất của Nhà nước từ trước năm 1981.

- Theo Biên bản làm việc ngày 30/7/1999 của UBND xã Quảng Phú về việc giải quyết việc sử dụng đất của ông Nguyễn Giảng chiếm dụng từ năm 1981 đến nay để mở rộng đường đi nội bộ qua khu dân cư (*mở góc qua đúng 7m, không bồi thường cho hộ bà Tý*), ông Nguyễn Văn Thắng và bà Nguyễn Thị Tý đã có các ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Văn Thắng: *“Đề nghị lên các cấp việc mở đường lần thứ 2 gia đình chấp hành còn việc gia đình tôi lần chiếm đất rồi lại buộc tôi tháo dỡ trả lại thông thoáng thì gia đình tôi không chấp hành vì không có sự công bằng (kể vụ không lại buộc tôi phải chấp hành). Phần đất tôi đang chiếm dụng nhà nước có nhu cầu thì nhà nước cứ thu hồi.”*

Bà Nguyễn Thị Tý: *Đề nghị cấp trên cho hợp lý và chiếu cố đến hoàn cảnh của gia đình để làm ăn.”*

- Theo Biên bản ngày 21/9/2000 v/v giải quyết tranh chấp đất tại tổ 4, tiểu thị trấn thôn I xã Quảng Phú, có ghi nhận ý kiến của đại diện gia đình bà Tý: *“Ông Giảng tôi thống nhất tôi lần chiếm đất nhà nước tôi sẽ chịu trách nhiệm với nhà nước vì vậy 03 hộ kiện tôi vi phạm quy định của luật tố tụng hình sự vì đất này không thuộc quyền của các hộ trên. Nay tôi đang sản xuất kinh doanh đề nghị UBND xã xem xét.”*

**3.5. Về các thông tin ông Nguyễn Văn Thắng cung cấp cho rằng phần đất 127,6m<sup>2</sup> gắn liền với 02 gian nhà được nhượng lại tại Biên bản ngày số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981 và diện tích đất gắn với 02 cây dừa:**

- Tại Giấy xác nhận đề ngày 30/9/2006 của ông Phan Đình Tùng và Giấy xác nhận số 189/CT2-HCTH ngày 18/10/2006 của Công ty Công trình đường sắt 2 thì diện tích đất gắn liền với 02 gian nhà Công ty Công trình đường sắt 2 nhượng lại tại Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981 có chiều dài 41m, chiều rộng 6m (*theo ông Tùng, phần đất có 02 cây dừa trước nhà ông Anh và ông Châu, bằng 2/3 gian nhà*).

- Theo Giấy xác nhận đề ngày 01/7/2004 của ông Lê Văn Châu có nội dung ông đã nhượng lại 0,5 gian nhà số 4 cho ông Giảng sử dụng từ năm 1981; không thể hiện kích thước, diện tích đất cụ thể gắn với 0,5 gian nhà (*tại Bản tự khai đề 18/9/2007 của ông Lê Văn Châu tại Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi: “Tất cả các gian này đều có chiều rộng 3m, chiều dài 9m (có nhà đã xây dựng); phần đất phía sau của từng căn hộ tính đến bờ rào tạm phía Nam. Phần đất phía Bắc 7m theo hàng dừa là lối đi cho 10 gian + 1 giếng nước của tập thể. Riêng phần đất trống + nền nhà ăn ở phía Bắc giáp đường đi nội bộ để sử dụng chung cho 10 gian.”*)

- Theo nhận định tại Bản án số 02/2013/HC-ST ngày 04/10/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi v/v “Yêu cầu hủy Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, thì ngoài sử dụng diện tích đất gắn liền với 02 gian nhà được nhượng lại theo Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981, gia đình ông

Giảng: “*còn sử dụng phần diện tích đất phía trước nhà (đất nền nhà ăn cũ) của Đoạn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng để trồng cây lâu năm, xây dựng công trình phụ để nuôi bò, heo sau đó sử dụng mặt bằng này để làm nơi sản xuất, sửa chữa bàn Bida*”.

- Tương tự, tại Bản án số 02/2014/HCPT ngày 02/6/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, thì ngoài sử dụng diện tích đất gắn liền với 02 gian nhà được nhượng lại theo Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981, gia đình ông Giảng: “... *gia đình ông Giảng còn sử dụng phần diện tích đất phía trước nhà (đất nền nhà ăn cũ) của Đoạn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng để trồng cây lâu năm, xây dựng công trình phụ để nuôi bò, heo sau đó sử dụng làm nơi sản xuất, sửa chữa bàn bi da.*”

- Tại Bản án số 39/2016/DSST ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi v/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà, quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà*” có nêu tại phần nhận định: “*ngoài diện tích đất gắn liền với 02 gian nhà hóa giá, gia đình bà Tý còn sử dụng phần diện tích đất trước nhà (đất nền nhà ăn cũ) xây dựng công trình phụ chăn nuôi bò, heo, sau đó sử dụng làm nơi sản xuất, sửa chữa bàn bi da.*”

- Tại Bản án số 37/2017/DS-PT ngày 16/3/2017 “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”, Tòa án nhân dân tỉnh không công nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy Lâm, đòi lại phần đất trước gian nhà của bà mua của ông Lê Văn Châu (*hiện thuộc một phần diện tích 127,6m<sup>2</sup>*), căn cứ: “*Việc Công ty Công trình đường sắt 2 lập biên bản nhượng nhà và đất cho ông Lê Văn Châu vào ngày 20/8/1981 là trái với quy định tại điểm d khoản 2 mục 3 của Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ lúc bấy giờ... thực tế bà Nguyễn Thị Thúy Lâm đã mua và nhận đất là phần đất phía trước nhà tính từ hiên ra đến sát đất nền nhà ăn cũ. Theo ông Châu “các hộ sử dụng dãy nhà của Công ty Công trình đường sắt 2 đất phía trước mỗi hộ có để ra 2m sát đất nền nhà ăn cũ để làm con đường đi chung từ Đông sang Tây cho các hộ. Như vậy phù hợp với giấy viết tay của ông Châu phía trước nhà từ hiên ra đường nền nhà ăn là 10m*”.

- Tại Bản án số 40/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi “*v/v tranh chấp đòi lại tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*” (*tranh chấp nguyên 1/2 gian nhà số 04 gắn liền với đất ông Châu được Công ty Công trình đường sắt 2 nhượng lại và ông Châu đã để lại cho ông Giảng*), đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Châu, bà Đào Thị Lâm về việc buộc bà Nguyễn Thị Tý phải tháo dỡ phần mái ngói lợp trên 1/2 gian nhà và phần công trình xây dựng thêm trên diện tích đất phía sau của 1/2 gian nhà (*ông Châu bà Lâm rút phần yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Tý trả phần diện tích đất phía trước 1/2 gian nhà có chiều dài là 8, chiều ngang là 1,5m, thuộc thửa đất số 1782, tờ bản đồ số 3 (đo vẽ năm 1993), nay là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016.*)

- Tại Bản án số 05/2019/DS-PT ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh “*V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*”, thì ngoài sử dụng diện tích đất gắn liền với 02 gian nhà được nhượng lại theo Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981, gia đình ông Giảng: “... *còn sử dụng phần diện*

*tích đất trước nhà (đất nền nhà ăn cũ) xây dựng công trình phụ chăn nuôi bò, heo, sau đó sử dụng làm nơi sản xuất, sửa chữa bàn bi da.”*

- Tại Công văn số 2241/UBND-TCĐ ngày 26/4/2019 của UBND thành phố Quảng Ngãi, trả lời nội dung đơn kiến nghị đề ngày 02/3/2019 của ông Hồ Ngọc Phú yêu cầu giải quyết việc bà Nguyễn Thị Tý và con trai là ông Nguyễn Văn Thắng có hành vi chiếm dụng 112,2m<sup>2</sup> đất của Nhà nước; có nội dung: “*Việc giải quyết theo đơn kiến nghị và yêu cầu của ông Hồ Ngọc Phú về xử lý hành vi chiếm dụng đất công xây dựng công trình trái phép của hộ bà Tý cần phải chờ kết quả cấp Giấy CN-QSD đất mới có cơ sở để xem xét, xử lý.*”

### **III. Kết quả tổ chức đối thoại**

Tại các buổi đối thoại ngày 13/02/2023, ngày 24/5/2023, ông Nguyễn Văn Thắng đã được nghe, công khai toàn bộ kết quả xác minh khiếu nại, được trình bày nội dung khiếu nại, yêu cầu giải quyết của mình; các thành phần tham dự đã trả lời, giải thích các quy định pháp luật liên quan đến nội dung khiếu nại, yêu cầu giải quyết của ông Thắng; các thành phần tham dự đều thống nhất kết quả xác minh khiếu nại lần hai của công dân đối với Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 của UBND phường Quảng Phú; riêng người khiếu nại chỉ thống nhất một phần kết quả xác minh.

### **IV. Kết luận:**

#### **1. Về trình tự, thủ tục xem xét, giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND phường Quảng Phú:**

- Về thời hạn xem xét thụ lý và giải quyết: Do việc nhận định pháp lý của Chủ tịch UBND phường và các cơ quan chuyên môn của thành phố còn lúng túng, chưa thống nhất đối với việc xử lý đơn đề ngày 29/7/2021 của ông Thắng, bà Tý nên mất nhiều thời gian xem xét xử lý và tham vấn ý kiến của các sở, ban ngành cấp tỉnh và do vụ việc khiếu nại có yếu tố lịch sử để lại, nhiều tình tiết phức tạp, hồ sơ thất lạc nhiều, tốn nhiều thời gian sưu tra, xác minh dẫn đến việc xem xét thụ lý và giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND phường Quảng Phú không đúng thời hạn theo quy định tại Điều 27, 28 Luật khiếu nại năm 2011.

- Sau khi ban hành Thông báo số 24/TB-UBND ngày 22/3/2022, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú tiếp tục ban hành Quyết định số 2425/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 về việc thụ lý và giao cho địa chính phường xác minh khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng và Quyết định số 2426/QĐ-UBND thành lập Tổ xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng là không đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011.

- Về việc tổ chức đối thoại với người khiếu nại: Trong quá trình xem xét, giải quyết khiếu nại lần đầu, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú đã tổ chức đối thoại với ông Nguyễn Văn Thắng ngày 10/5/2022 đối với việc ông khiếu nại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 (*theo Giấy mời ngày 06/5/2022*), là đảm bảo theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Luật Khiếu nại năm 2011. Tuy nhiên, qua kiểm tra, nội dung Biên bản đối thoại ngày 10/5/2022 không nêu mục đích, yêu cầu của việc đối thoại, tóm tắt kết quả xác minh nội dung khiếu nại, những nội dung đối

thoại, những nội dung đối thoại đã thống nhất, những vấn đề còn ý kiến khác nhau và những ý kiến khác... là chưa đảm bảo nội dung theo mẫu biểu quy định tại Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

Việc ông Nguyễn Văn Thắng cho rằng quá trình xem xét, giải quyết khiếu nại lần đầu, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú có vi phạm về thời hạn xem xét thụ lý, giải quyết và vi phạm về trình tự thủ tục tổ chức đối thoại với người khiếu nại là chính xác.

## **2. Về Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 của UBND phường Quảng Phú**

- Về nguồn gốc phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016:

+ Đối chiếu theo Biên bản bàn giao nhà của Công ty Công trình đường sắt 2 cho Đoạn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng ngày 04/5/1981; theo nguồn gốc, vị trí, hiện trạng lối đi chung 2m của các gian nhà trước đây; theo Biên bản làm việc ngày 30/7/1999, ngày 21/9/2000 của UBND xã Quảng Phú; theo diện tích đất thực tế sử dụng gắn liền với các gian nhà số 01, 02, 03; theo nhận định về nguồn gốc đất gia đình bà Tý đang sử dụng tại các Bản án số 02/2013/HC-ST ngày 04/10/2013, Bản án số 02/2014/HCPT ngày 02/6/2014, Bản án số 39/2016/DSST ngày 09/9/2016, Bản án số 37/2017/DS-PT ngày 16/3/2017, Bản án số 40/2018/DS-ST ngày 14/9/2018, Bản án số 05/2019/DS-PT ngày 23/01/2019; thì phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> có nguồn gốc của Đoạn Thông tin Tín hiệu Đà Nẵng nhận bàn giao từ Công ty Công trình đường sắt 2 ngày 04/5/1981 và một phần đất lối đi chung 02m.

Đối chiếu theo Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981 về việc nhượng nhà ở cho cán bộ công nhân viên Công ty Công trình đường sắt 2, thì phần đất 127,6m<sup>2</sup> có nguồn gốc thuộc phần đất trước các gian nhà số 01, 02, 03, 04, 05 đến hết nền nhà ăn cũ. Việc Công ty Công trình đường sắt 2 nhượng lại cho cán bộ công nhân viên của Công ty các gian nhà số 01, 02, 03, 04, 05 và diện tích đất gắn liền với 05 gian nhà có đường ranh giới về phía Bắc “đến hết nền nhà ăn cũ”, là không đúng theo Biên bản bàn giao nhà ngày 04/5/1981, trái với quy định tại điểm d khoản 2 mục 3 Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ. Trách nhiệm này thuộc về Công ty Công trình đường sắt 2 lúc bấy giờ.

Gia đình ông Giảng, bà Tý là người chiếm dụng, sử dụng có căn cứ đối với phần đất tương ứng trước các gian nhà số 04, 05 đến hết nền nhà ăn cũ theo Biên bản số 210/HCT-CT ngày 20/8/1981. Việc UBND phường Quảng Phú xác nhận nguồn gốc đất tại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 là chưa chính xác. Khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng là đúng.

+ Về phần đất tương ứng trước các gian nhà số 01, 02, 03 của nhà ông Trần Ngọc Anh và ông Lê Văn Châu trước đây, thuộc Đoạn Thông tin Tín hiệu Đà Nẵng theo Biên bản bàn giao nhà ngày 04/5/1981 (*hiện nay có diện tích 55,2m<sup>2</sup>*): Tại thời điểm ông Nguyễn Giảng mua 02 cây dừa của Công ty Công trình đường sắt 2, không có giấy tờ, tài liệu nào của Công ty hay Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lúc bấy giờ xác định phần đất gắn liền với 02 cây dừa thuộc phần đất tương ứng trước các gian nhà số 01, 02, 03 đến hết nền nhà ăn cũ.

Việc ông Nguyễn Văn Thắng cho rằng phần diện tích đất này thuộc phần đất gắn liền với 02 cây dừa mà ông Giảng đã mua của Công ty Công trình đường sắt 2, là không có cơ sở và trái với quy định tại điểm d khoản 2 mục 3 của Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ (*Tại Bản tự khai đề 18/9/2007 của ông Lê Văn Châu tại Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, xác định phần đất được sử dụng vào mục đích chung: "... Riêng phần đất trống + nền nhà ăn ở phía Bắc giáp đường đi nội bộ để sử dụng chung cho 10 gian."*).

Gia đình ông Nguyễn Giảng, bà Nguyễn Thị Tý đã chiếm dụng, sử dụng phần diện tích này của Đoạn Thông tin Tín hiệu Đà Nẵng từ năm 1981 cho đến nay; ngay tại thời điểm sử dụng đất thì ông Giảng bà Tý đã có hành vi lấn chiếm đất của Đoạn thông tin tín hiệu Đà Nẵng, nhưng từ đó đến nay không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, Đoạn Thông tin tín hiệu Đà Nẵng sau này không quản lý diện tích đất này, cũng không thực hiện bàn giao cho UBND phường Quảng Phú quản lý theo đúng quy định từ khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực nên trên thực tế UBND phường Quảng Phú cũng không quản lý diện tích này. Thời điểm hiện nay cũng không có tranh chấp đất với ai, do đó diện tích này thuộc trường hợp xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy nội dung khiếu nại của ông Thắng đối với phần diện tích này là đúng một phần: phần nội dung khiếu nại đúng là không có căn cứ xác định diện tích này người đang sử dụng đất có hành vi lấn chiếm đất nhà nước quản lý; phần nội dung khiếu nại sai là việc ông Giảng bà Tý sử dụng diện tích đất này tại thời điểm năm 1981 là do lấn chiếm đất của Đoạn thông tin tín hiệu Đà Nẵng mà có.

- Về tình trạng tranh chấp đất: Tại Công văn số 187/UBND ngày 10/10/2022, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú giải trình: tại thời điểm xác nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tý, thì phần đất 127,6m<sup>2</sup> không có tranh chấp với ai nên việc UBND phường xác nhận tình trạng tranh chấp của phần đất này tại Công văn số 208 đối với các tranh chấp đã được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết trước đó mà không xác nhận tình trạng tranh chấp đất tại thời điểm xem xét, cấp giấy chứng nhận, là không đúng quy định.

- Về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất: UBND phường Quảng Phú đã căn cứ Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi đang có hiệu lực tại thời điểm xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tý để xác nhận thông tin về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, là đúng quy định và chính xác.

***Từ những nhận định và căn cứ trên,***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Điều 1.**

**1.** Công nhận một phần nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Văn Thắng là đúng. Các nội dung khiếu nại đúng là:

- Việc chiếm dụng sử dụng phần diện tích 72,4m<sup>2</sup> đất (theo biên bản đo vẽ hiện trạng ngày 25/01/2022 là 71,4m<sup>2</sup>) trong tổng số 127,6m<sup>2</sup> (theo biên bản đo vẽ hiện trạng ngày 25/01/2022 là 126,6m<sup>2</sup>) nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016 của ông Nguyễn Giảng và bà Nguyễn Thị Tý từ năm 1981 đến nay là có căn cứ; việc UBND phường Quảng Phú xác nhận hộ bà Nguyễn Thị Tý lấn chiếm diện tích này trong khoản thời gian từ sau năm 1993 và trước năm 1998 là không đúng.

- Việc sử dụng đất hiện nay của ông Nguyễn Văn Thắng đối với phần diện tích 55,2m<sup>2</sup> trong tổng số 127,6m<sup>2</sup> (theo biên bản đo vẽ hiện trạng ngày 25/01/2022 là 126,6m<sup>2</sup>) nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016 không thuộc trường hợp lấn chiếm đất nhà nước đang quản lý; việc UBND phường Quảng Phú xác nhận hộ bà Nguyễn Thị Tý lấn chiếm diện tích này trong khoản thời gian từ sau năm 1993 và trước năm 1998 là không đúng.

- Về tình trạng tranh chấp đất: tại thời điểm UBND phường Quảng Phú ban hành Công văn 208/UBND ngày 14/10/2020 thì phần diện tích đất 127,6m<sup>2</sup> (theo biên bản đo vẽ hiện trạng ngày 25/01/2022 là 126,6m<sup>2</sup>) nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016 không có tranh chấp với ai. Việc UBND phường chỉ xác nhận thông tin tình trạng tranh chấp của phần đất này đối với các tranh chấp đã được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết trước đó mà không xác nhận tình trạng tranh chấp đất hiện nay là không đúng.

b) Nội dung khiếu nại sai là: việc sử dụng phần diện tích 55,2m<sup>2</sup> trong tổng số 127,6m<sup>2</sup> (theo biên bản đo vẽ hiện trạng ngày 25/01/2022 là 126,6m<sup>2</sup>) nằm ở phía bắc và phía đông phần diện tích còn lại 139,7m<sup>2</sup> của thửa đất số 7, tờ số 41, bản đồ đo vẽ năm 2016 của ông Nguyễn Giảng và bà Nguyễn Thị Tý tại thời điểm năm 1981 là do lấn chiếm đất của Đoàn thông tin tín hiệu Đà Nẵng mà có. Việc ông Thắng cho rằng gia đình ông chiếm dụng, sử dụng có căn cứ pháp luật đối với phần diện tích này là không đúng.

2. Việc xác nhận của UBND phường Quảng Phú tại Công văn số 208/UBND ngày 14/10/2020 có một số nội dung không đúng quy định pháp luật và thực tiễn sử dụng đất. Và do đó, việc giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND phường Quảng Phú tại Quyết định số 2745/QĐ-UBND ngày 16/5/2022 chưa đảm bảo theo quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao Chủ tịch UBND phường Quảng Phú có trách nhiệm tổ chức công khai nội dung giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi theo quy định pháp luật và giao Quyết định này cho người khiếu nại trong thời gian 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định; báo cáo Chủ tịch UBND thành phố kết quả (*qua Phòng Tài nguyên và Môi trường*).

2. Trên cơ sở quyết định giải quyết này, giao Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo xử lý các nội dung có liên quan theo đúng quy định pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực sau 30 ngày, kể từ ngày ban hành. Nếu ông Nguyễn Văn Thắng không đồng ý với giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

**Điều 4.** Quyết định giải quyết khiếu nại này bao gồm 16 trang và một Bản đồ trích đo hiện trạng kèm theo. Bản đồ trích đo hiện trạng chỉ có giá trị tham khảo và minh họa cho các số liệu được nêu trong phần nhận xét và kết luận giải quyết của quyết định này.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Quảng Phú, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan và ông Nguyễn Văn Thắng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**CHỦ TỊCH**

***Nơi nhận:***

- Như Điều 5;
- UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Ban TCD tỉnh Quảng Ngãi;
- TT.Thành ủy; TT. HĐND thành phố;
- CT, các PCT. UBND thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh-CN thành phố;
- VPUB: PCVP; CV (NC); BTCD;
- Lưu: VT, TXM.

**Trà Thanh Danh**