

Số: **3738** /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **21** tháng 7 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất
giữa bà Nguyễn Thị Tươi với ông Nguyễn Văn Thái**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Xét đơn của bà Nguyễn Thị Tươi cư trú số 20/35 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh khiếu nại Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị Tươi với hộ ông Nguyễn Văn Thái tại phường 24, quận Bình Thạnh.

I. Nội dung tranh chấp

Phần đất tranh chấp có diện tích 9,0 m² {bao gồm 8,3m² được ký hiệu (5), (6) và 0,7 m² được ký hiệu (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120543/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2015}, theo Tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ phân đất tranh chấp 9,0m² nêu trên thuộc một phần thửa 497, tờ duy nhất, nay thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 11, phường 24, quận Bình Thạnh (Bản đồ địa chính lập năm 2002).

Hiện trạng phần đất tranh chấp được ký hiệu (5), (6) là nhà tạm, tường tôn, nhà vệ sinh, sân do hộ ông Nguyễn Văn Thái nhà số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24 đang sử dụng và phần đất đang tranh chấp ký hiệu (7) là khoảng hở giữa nhà 20/35 (bà Nguyễn Thị Tươi) và 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh.

Lý do tranh chấp: Năm 2008, ông Nguyễn Văn Thái nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh, diện tích đề nghị công nhận bao gồm phần đất được ký hiệu (5), (6), (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120543/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2015, bà Tươi không đồng ý nên có đơn tranh chấp.

II. Kết quả giải quyết tranh chấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh

Vào ngày 29 tháng 5 năm 2009 và ngày 17 tháng 6 năm 2009, Ủy ban nhân dân phường 24, quận Bình Thạnh đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị Tươi với ông Nguyễn Văn Thái nhưng không thành (theo Thông báo số 63/TB-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân phường 24).

Bà Nguyễn Thị Tươi tiếp tục gửi đơn tranh chấp đất với ông Nguyễn Văn Thái tại Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh.

Ngày 22 tháng 3 năm 2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 1361/QĐ-UBND giải quyết tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị Tươi với ông Nguyễn Văn Thái, nội dung: "*Bác đơn tranh chấp của bà Nguyễn Thị Tươi đề nghị sử dụng chung phần đất diện tích 9,0m² ký hiệu (5), (6), (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120543/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2015, thuộc một phần thửa số 86, tờ số 11 Bản đồ địa chính Phường 24 lập năm 2002. Công nhận cho ông Nguyễn Văn Thái được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng phần đất diện tích 8,3m² ký hiệu (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120543/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2015, thuộc một phần thửa số 86, tờ số 11 Bản đồ địa chính Phường 24 lập năm 2002. Trường hợp bà Nguyễn Thị Tươi có nhu cầu sử dụng riêng phần diện tích 0,7m² ký hiệu (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120543/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2015, đề nghị bà Tươi lập thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.*"

Không đồng ý với nội dung Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, bà Nguyễn Thị Tươi tiếp tục gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân thành phố.

III. Kết quả xác minh

- Phần đất tranh chấp có diện tích 9,0 m² {bao gồm 8,3m² được ký hiệu (5), (6) và 0,7 m² được ký hiệu (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120543/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2015}, theo Tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ phần đất tranh chấp 9,0m² nêu trên thuộc một phần thửa 497, tờ duy nhất nay thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 11, phường 24 quận Bình Thạnh (Bản đồ địa chính lập năm 2002).

- Về nguồn gốc nhà đất tại số 20/35 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh của bà Nguyễn Thị Tươi: Nhà đất tại số 20/35 (số cũ 5/38) Nguyễn Thiện Thuật có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân phường 9, quận Bình Thạnh (nay là phường 24, quận Bình Thạnh) tạm giao cho bà Nguyễn Thị Xuân (là mẹ của bà Tươi) sử dụng vào năm 1984. Ngày 06 tháng 8 năm 1999, bà Tươi kê khai đăng ký nhà đất nêu trên với diện tích khuôn viên là 42m², theo giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà đất kèm theo hồ sơ kê khai thì bà Tươi kê khai nhà đất số 20/35 Nguyễn Thiện Thuật có chiều rộng phía trước là 6m, chiều rộng phía sau là 7m và được các hộ kế bên ký giáp ranh, ông Nguyễn Văn Thái cũng đã ký giáp ranh. Năm 2000, bà Nguyễn Thị Xuân chết. Ngày 25 tháng 02 năm 2002, Ủy ban nhân dân thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4474/2002 cho bà Nguyễn Thị Tươi (đại diện khai trình) đối với nhà đất số 20/35 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh với diện tích đất công nhận 54,8m², diện tích xây dựng 54,8m² (khuôn viên nhà đất không bao gồm diện tích tranh chấp). Theo Bản đồ địa chính phường 24 lập năm 2002, nhà đất tại số 20/35 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 13 có diện tích 62,4m² (không bao gồm diện tích đất tranh chấp).

- Về nguồn gốc nhà đất tại số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh của ông Nguyễn Văn Thái: Nhà đất tại số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật do ông Nguyễn Văn Cảnh (là cha ông Thái) tạo lập trước năm 1975. Năm 1977, ông Cảnh kê khai nhà cửa nêu trên với diện tích khuôn viên là 48m². Năm 1986, ông Thái được ông Cảnh cho một phần đất và sau đó ông Thái xây dựng nhà trên phần đất này (nay là số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật). Ngày 10 tháng 9 năm 1999, ông Thái kê khai nhà đất tại số 1D/38 Nguyễn Thiện Thuật (hiện nay là số 20/37 được tách ra từ số 1D/38), phường 24, quận Bình Thạnh với diện tích khuôn viên là 32m². Theo Bản đồ địa chính phường 24 lập năm 2002, nhà đất tại số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 11 có diện tích 59,6m² (bao gồm diện tích đất tranh chấp).

- Về nghĩa vụ thuế đối với nhà đất: Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 24, quận Bình Thạnh ngày 17 tháng 11 năm 2009 ông Nguyễn Văn Thái kê khai, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà đất số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh với diện tích 60m² (hiện trạng phần đất ông Thái sử dụng có diện tích 59,0m², bao gồm diện tích tranh chấp) và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 24 ngày 24 tháng 12 năm 2009 bà Nguyễn Thị Tươi kê khai, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà đất số 20/35 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh với diện tích 48m².

- Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 86 năm 2001 do Ủy ban nhân dân phường 24, quận Bình Thạnh lập thể hiện nhà đất số 1D/38 Nguyễn Thiện Thuật (hiện nay là số 20/37) do ông Thái sử dụng bao gồm diện tích đất hiện nay bà Tươi tranh chấp, bà Tươi đã ký giáp ranh với nhà ông Thái và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 2 năm 2001 do Ủy ban nhân dân phường 24, quận Bình Thạnh lập thể hiện nhà đất số 5/38 Nguyễn Thiện Thuật (nay là số 20/35) do bà Tươi sử dụng không bao gồm diện tích đất tranh chấp, ông Thái đã ký giáp ranh với nhà bà Tươi.

- Về hiện trạng phần đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp được ký hiệu (5), (6) là nhà tạm, tường tôn, nhà vệ sinh, sân, mái tôn của phần nhà tạm này đổ nước mưa về vị trí hẻm xi măng trước mặt tiền nhà, không có máng xối do hộ ông Nguyễn Văn Thái nhà số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24 đang sử dụng; năm 2014 ông Thái đã xây dựng tường phân ranh theo văn bản số 473/UBND-QLĐT ngày 26 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh (Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh chấp thuận cho ông Nguyễn Văn Thái xây dựng tường làm ranh phân chia có chiều cao 0,5m tại vị trí đã được thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 25 tháng 7 năm 2015 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh lập), tường phân ranh phân chia phần đất nhà ông Thái bao gồm cả phần đất tranh chấp được ký hiệu (5), (6) với phần đất tranh chấp được ký hiệu (7) phía bên nhà bà Tươi và nhà đất bà Tươi. Theo Công văn số 929/UBND ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và Công văn số 171/UBND ngày 20 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân phường 24, quận Bình Thạnh xác nhận công trình xây dựng trên phần đất đang tranh chấp do ông Thái xây dựng, sử dụng từ năm 1986.

Phần đất tranh chấp được ký hiệu (7) để trống, là khoảng hờ giữa nhà 20/35 và 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh, ông Thái xây dựng tường phân ranh theo văn bản số 473/UBND-QLĐT ngày 26 tháng 3 năm 2014, phần đất nhà ông Thái sau khi xây dựng tường phân ranh không bao gồm phần đất này.

IV. Kết luận

Phần đất tranh chấp có diện tích $9,0 \text{ m}^2$ {bao gồm $8,3 \text{ m}^2$ được ký hiệu (5), (6) và $0,7 \text{ m}^2$ được ký hiệu (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120543/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2015}, theo Tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ phần đất tranh chấp $9,0 \text{ m}^2$ nêu trên thuộc một phần thửa 497, tờ duy nhất nay thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 11, phường 24, quận Bình Thạnh (Bản đồ địa chính lập năm 2002).

Theo Bản đồ địa chính phường 24 lập năm 2002: Nhà đất tại số 20/35 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 13 có diện tích $62,4 \text{ m}^2$ (không bao gồm diện tích đất tranh chấp) và nhà đất tại số 20/37 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 11 có diện tích $59,6 \text{ m}^2$ (bao gồm diện tích đất tranh chấp).

Theo Giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà đất kèm theo hồ sơ kê khai ngày 06 tháng 8 năm 1999 thì bà Tươi kê khai nhà đất số 5/38 Nguyễn Thiện Thuật (nay là số 20/35) có chiều rộng phía trước là 6m, chiều rộng phía sau là 7m so với Bản đồ hiện trạng vị trí số 120543/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2015 thể hiện nhà đất số 20/35 Nguyễn Thiện Thuật do bà Tươi sử dụng có diện tích 66 m^2 , chiều rộng phía trước là 6,14m, chiều rộng phía sau là 9,07m (bao gồm cả diện tích bên trái nhà số 20/35A mà bà Tươi đã bán cho bà Nguyễn Thị Mỹ Trang năm 2000) thì hiện trạng nhà 20/35 hiện nay (không bao gồm diện tích tranh chấp) là tương đối phù hợp.

Năm 2001, Ủy ban nhân dân phường 24 đã tổ chức ký giáp ranh xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, theo Biên bản số 86 năm 2001 thể hiện nhà số 1D/38 Nguyễn Thiện Thuật (hiện nay là số 20/37) do ông Thái sử dụng bao gồm diện tích đất tranh chấp, bà Tươi đã ký giáp ranh với nhà ông Thái.

Về hiện trạng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp được ký hiệu (5), (6) là nhà tạm, mái tôn, tường tôn, nhà vệ sinh, sân do hộ ông Nguyễn Văn Thái đang sử dụng, phần công trình này Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và Ủy ban nhân dân phường 24, quận Bình Thạnh xác nhận ông Thái xây dựng và sử dụng từ năm 1986; năm 2014 ông Thái cũng đã xây dựng tường phân ranh phân chia phần đất của mình bao gồm cả phần đất tranh chấp được ký hiệu (5), (6) với phần đất tranh chấp được ký hiệu (7) phía bên nhà bà Tươi và nhà đất bà Tươi theo Văn bản số 473/UBND-QLĐT ngày 26 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh. Phần đất tranh chấp còn lại được ký hiệu (7) là đất trống, khoảng hờ giữa nhà 20/35 và 20/37 Nguyễn Thiện Thuật.

Hiện nay, ranh đất giữa nhà ông Thái với nhà bà Tươi đã rõ ràng, ổn định thể hiện: phần đất của ông Thái bao gồm diện tích đất tranh chấp được ký hiệu (5), (6) theo tường phân ranh ông Thái xây dựng năm 2014 phân chia đất ông

Thái với phần đất tranh chấp ký hiệu (7) bên phía nhà bà Tươi và ranh đất của bà Tươi theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4474/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp (năm 2014 bà Tươi đã xây dựng nhà ở kiên cố 1 trệt, 2 lầu đúc trên phần đất bà được cấp Giấy chứng nhận với tường nhà giáp ranh với phần đất tranh chấp).

Căn cứ Khoản 9, Điều 3, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định”. Do đó, việc bà Nguyễn Thị Tươi tranh chấp phần đất trên với ông Nguyễn Văn Thái là không có cơ sở pháp lý để xem xét, giải quyết.

Do đó, việc bà Nguyễn Thị Tươi tranh chấp phần đất trên với ông Nguyễn Văn Thái là không có cơ sở pháp lý xem xét, giải quyết.

Xét Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và Báo cáo số 6779/BC-TNMT-TTS ngày 08 tháng 7 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận nội dung Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tươi với hộ ông Nguyễn Văn Thái tại phường 24, quận Bình Thạnh là đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Đây là Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tươi với ông Nguyễn Văn Thái, có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh tổ chức công bố và thực hiện Quyết định này, báo cáo kết quả cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Chánh Thanh tra thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, bà Nguyễn Thị Tươi, ông Nguyễn Văn Thái cùng các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND.TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Ban TCD TW tại phía Nam;
- UB Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh;
- VP UB: Các PVP;
- Phòng PCNC; Ban TCD TP;
- Lưu: VT, (NCPC/H) D. 20

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Khoa