

Số: /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng 10 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa các ông Trần Thái Lương, Trần Thái Huấn, Trần Đức Phiên - đại diện dòng họ Trần và hộ ông Trần Văn Luân tại tổ dân phố Tân Miếu, phường Trung Lương, thị xã Hồng Lĩnh (lần 2)**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*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; 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;*

*Xét đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai ghi ngày 28/01/2021 của các ông: Trần Thái Lương, Trần Thái Huấn, Trần Đức Phiên - đại diện dòng họ Trần; Báo cáo số 01/BC- ĐXM ngày 10/8/2021 của Đoàn xác minh (được thành lập theo Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh); đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3283/STNMT-TTr ngày 24/8/2021 và Văn bản số 4070/STNMT-TTr ngày 13/10/2021.*

*Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nhận thấy:*

#### **1. Về yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai của đại diện dòng họ Trần**

Các ông: Trần Thái Lương, Trần Đức Phiên, Trần Thái Huấn là đại diện của dòng họ Trần (theo Biên bản cử đại diện ngày 11/10/2020) có đơn đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết tranh chấp đất đai lần 02 giữa đại diện dòng họ Trần và hộ ông Trần Văn Luân đối với một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính phường Trung Lương, thị xã Hồng Lĩnh, cụ thể như sau: theo đại diện dòng họ Trần, đất của nhà thờ có ranh giới: phía Bắc từ mép của móng nhà thờ ra 0,5m; phía Đông từ mép móng nhà thờ đến hết đất gia đình ông Luân; đại diện dòng họ Trần không đồng ý với kết quả giải quyết tranh chấp đất đai lần đầu của Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh tại Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 04/01/2021.

## **2. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp và kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh**

Ngày 19/8/2019, ông Trần Văn Luân có đơn đăng ký cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24 (*bản đồ địa chính phường Trung Lương*); quá trình UBND phường Trung Lương thực hiện việc niêm yết hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất, ngày 01/10/2019 UBND phường nhận được đơn kiến nghị của các thành viên dòng họ Trần đề nghị dừng cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Trần Văn Luân với lý do “ranh giới sử dụng đất giữa nhà thờ với đất hộ ông Luân chưa được thống nhất xác định” dẫn đến tranh chấp đất đai.

Vụ việc tranh chấp đã được UBND phường Trung Lương tiến hành hoà giải nhưng kết quả không thành. Ngày 13/5/2020, UBND phường Trung Lương ban hành Thông báo số 51/TB-UBND thông báo hòa giải không thành và hướng dẫn hai bên tranh chấp thực hiện quyền tranh chấp tiếp theo tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 13/8/2020, ông Trần Văn Luân có đơn gửi UBND thị xã Hồng Lĩnh đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai để làm cơ sở cấp Giấy CNQSD đất. Ngày 24/8/2020, Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh ban hành Quyết định số 1575/QĐ-UBND thành lập Tổ kiểm tra, xác minh nội dung tranh chấp đất đai. Ngày 28/12/2020, Tổ kiểm tra, xác minh có Báo cáo số 01/BC-TKTXM về kết quả kiểm tra xác minh. Trên cơ sở đó, ngày 04/01/2021 Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh ban hành Quyết định số 02/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất đai với nội dung: “*Công nhận ranh giới sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Trần Văn Luân và nhà thờ dòng họ Trần như sau: phía Bắc của nhà thờ: Được xác định từ móng nhà thờ (bao gồm cả phần móng nhà thờ và sân nhà thờ) ra 0,5m về phía nhà ông Trần Văn Luân. Phía Đông của nhà thờ: được xác định từ móng nhà thờ ra phía đông 0,5m. Không công nhận nội dung tranh chấp đất đai của dòng họ Trần đối với diện tích phía Đông nhà thờ*”.

### **3. Kết quả xác minh**

#### **3.1. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất có tranh chấp**

##### *a) Theo trình bày của đại diện dòng họ Trần:*

Nhà thờ họ Trần có từ thời Nam triều (năm 1802). Năm 1968, nhà thờ bị bom Mỹ đánh cháy, sau đó được phục dựng, tiếp tục sử dụng. Năm 1982 nhà thờ được xây dựng lại, mặt trước quay về hướng Đông, có sân ở phía trước và sử dụng lối đi chung với hộ gia đình ông Luân. Đến năm 1997, nhà thờ được xây dựng lại, mặt quay về hướng Tây. Đại diện dòng họ Trần cho rằng phần diện tích đất phía Đông nhà thờ hiện nay là của dòng họ Trần.

##### *b) Theo trình bày của ông Trần Văn Luân:*

Thửa đất hộ ông Luân đang sử dụng có nguồn gốc do cha mẹ ông sử dụng từ trước; từ khi ông sinh ra (năm 1953) cho đến khi ông lập gia đình (năm 1972) vợ chồng ông, cùng bố mẹ và 04 người con đều sinh sống trên thửa đất này. Hiện

nay, ông và con trai trưởng là Trần Xuân Minh vẫn đang sinh sống trên thửa đất. Ông Luân là tộc trưởng của dòng họ Trần tại tổ dân phố Tân Miếu, phường Trung Lương.

Đối với nguồn gốc nhà thờ họ Trần: theo ông Luân, nhà thờ có từ trước năm 1968 nhưng không rõ năm nào; đến năm 1968, nhà thờ bị bom Mỹ đánh cháy; năm 1982, được dòng họ xây dựng lại, mặt trước quay về hướng Đông và cùng sử dụng lối đi chung vào nhà ông; đến năm 1997, tiếp tục được xây dựng lại trên nền đất cũ, mặt trước quay về hướng Tây và sử dụng lối đi chung vào nhà ông; từ năm 1997 đến nay, ranh giới sử dụng đất giữa hộ ông Luân và nhà thờ là theo hiện trạng xây dựng của nhà thờ.

*c) Theo trình bày của các hộ dân xung quanh:*

Bà Nguyễn Thị Vân, bà Nguyễn Thị Thu và ông Trần Quốc Toàn (*những hộ có đất giáp ranh với thửa đất đang có tranh chấp*), nhà thờ họ Trần và nhà ở của hộ ông Luân cùng nằm trên một thửa đất nên không biết được ranh giới sử dụng đất giữa 02 bên; các hộ không có tranh chấp về ranh giới đối với thửa đất hộ ông Luân và nhà thờ họ Trần sử dụng và đã ký xác định ranh giới trong hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của hộ ông Luân.

*d) Theo xác nhận của UBND phường Trung Lương:*

Thửa đất hộ ông Trần Văn Luân và đại diện dòng họ Trần đang tranh chấp có chung nguồn gốc và cùng thuộc một thửa đất (*thửa số 835, tờ bản đồ số 2, bản đồ 299; nay là thửa số 440, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính phường Trung Lương*). Nhà thờ có từ trước năm 1968; năm 1982 được xây dựng lại, mặt trước quay về hướng Đông và sử dụng lối đi chung vào nhà ông Luân; đến 1997 nhà thờ tiếp tục được xây dựng lại, quay mặt về hướng Tây và sử dụng lối đi chung vào nhà ông Luân như hiện nay. Đất của hộ ông Trần Văn Luân do cha mẹ ông Luân sử dụng từ trước; ông Luân sinh sống trên thửa đất này cùng cha mẹ từ khi sinh ra (năm 1953) cho đến nay.

### **3.2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Hộ ông Trần Văn Luân và đại diện dòng họ Trần không cung cấp được các giấy tờ, hồ sơ có liên quan để khẳng định quyền sử dụng đất đối với phần diện tích tranh chấp. Tại buổi làm việc với đại diện dòng họ Trần (*ngày 27/4/2021*) ông Trần Đức Phiên có cung cấp 03 tài liệu gồm: 01 bản phô tô tờ sơ đồ nhà thờ cũ họ Trần do ông Trần Thái Huân vẽ năm 2008 thể hiện ranh giới sử dụng đất giữa nhà thờ và nhà ở của hộ ông Luân, không được hộ ông Luân xác nhận; 01 bản phô tô viết tay ghi lưu chiếu căn nguyên họ Trần đề ngày 02/3 năm Quý Hợi tức ngày 14/4 năm 1983 và 01 bản phô tô viết tay ghi “*đời 2 con cháu hiểu rõ. Họ ta đời phong kiến Nam triều đã có nhà thờ, do thời thế năm 1968 bị đế quốc Mỹ .... đốt cháy hết, ... năm 1982 đã quyết tâm xây dựng lại....*”. Ông Trần Đức Phiên cho rằng đây là những giấy tờ để khẳng định quyền sử dụng đất của dòng họ. Tuy vậy, theo 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 quy định chi tiết thi hành

một số điều của Luật Đất đai (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 2 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*) thì cả 03 giấy tờ trên đều không phải là các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất.

### **3.3. Hồ sơ quản lý đất đai liên quan đến thửa đất đang tranh chấp**

Hồ sơ đo đạc theo Chỉ thị 299: hiện nay UBND phường Trung Lương chỉ lưu giữ 01 tờ bản đồ theo Chỉ thị 299, đo đạc từ năm 1983 - 1985 của xã Đức Hồng (nay là phường Trung Lương), không còn sổ mục kê và sổ đăng ký ruộng đất có liên quan đến thửa đất đang có tranh chấp. Đối chiếu trên bản đồ, vị trí thửa đất hộ ông Trần Văn Luân và dòng họ Trần đang có tranh chấp thuộc thửa đất số 835, tờ bản đồ số 02, diện tích 460m<sup>2</sup> (*Bản đồ ký hiệu loại đất thể hiện chữ T*).

Hồ sơ địa chính đo đạc năm 2015 của phường Trung Lương: thửa đất hộ ông Trần Văn Luân và dòng họ Trần đang có tranh chấp thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24, diện tích 914,7m<sup>2</sup>, ký hiệu loại đất ODT, CLN; Sổ mục kê ghi chủ sử dụng Trần Xuân Minh (*con trai ông Trần Văn Luân*).

Thời điểm đo đạc bản đồ năm 2015, mặc dù trên đất đã có nhà thờ họ Trần và nhà ở của hộ ông Trần Văn Luân, tuy nhiên tại thời điểm đó ông Trần Xuân Minh (*con trai ông Trần Văn Luân là tộc trưởng của dòng họ Trần*) quản lý sử dụng thửa đất nói trên và đại diện dòng họ là tộc trưởng nên đơn vị đo đạc đã đo chung vào một thửa và ghi chủ sử dụng là Trần Xuân Minh.

Về nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất: từ trước đến nay, hộ ông Trần Văn Luân và đại diện dòng họ Trần không nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính phường Trung Lương.

Về quy hoạch sử dụng đất: thửa đất đang tranh chấp thuộc quy hoạch đất ở theo Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 26/3/2014 của UBND thị xã Hồng Lĩnh.

### **3.4. Về hiện trạng sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp**

Theo kết quả đo đạc ngày 22/7/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Hồng Lĩnh - Can Lộc:

Hộ ông Trần Văn Luân đang sử dụng đất với diện tích 817,6m<sup>2</sup> có vị trí như sau: phía Bắc giáp với đất hộ ông Bùi Quốc Toàn; phía Nam giáp với nhà thờ họ Trần, đường bê tông và đất hộ bà Nguyễn Thị Vân; phía Đông giáp với nương nước; phía Tây giáp đất hộ bà Nguyễn Thị Thu. Hiện trạng trên đất có các hạng mục công trình gồm: nhà ở cấp 4 (01 nhà chính và 01 nhà bếp), sân mái che, lò rèn, giếng nước; diện tích đất còn lại đang trồng các loại cây như bưởi, cam, chanh, đu đủ và rau màu.

Dòng họ Trần đang sử dụng đất có công trình xây dựng là nhà thờ và sân mái che với diện tích 77,7m<sup>2</sup>, vị trí như sau: phía Bắc giáp sân mái che của hộ ông Luân; phía Nam giáp với đường bê tông; phía Đông giáp với đất gia đình ông Luân; phía Tây giáp với đường đi chung vào nhà ông Luân.

Khu vực tranh chấp ở phía Bắc của nhà thờ hiện trạng là sân có mái che của hộ ông Luân, nhà thờ có ô văng chắn cửa sổ đưa ra khoảng 0,3m so với mép móng. Khu vực tranh chấp ở phía Đông của nhà thờ hiện trạng có các công trình lò rèn, giếng nước và một số cây trồng của gia đình ông Luân, nhà thờ có mái đưa ra phía sau khoảng 0,5m so với mép móng.

Đối với khu vực phía Bắc nhà thờ họ Trần, đại diện dòng họ Trần và ông Trần Văn Luân đã thống nhất ranh giới tính từ mép móng nhà thờ ra 0,5m (*biên bản làm việc ngày 23/12/2020 của UBND thị xã Hồng Lĩnh*). Do vậy, ranh giới sử dụng đất phần phía Bắc được công nhận là 0,5m như thỏa thuận giữa hai bên tranh chấp.

#### **4. Kết quả hoà giải**

Ngày 29/7/2021, Đoàn xác minh (*được thành lập theo Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh*) phối hợp với UBND thị xã Hồng Lĩnh, UBND phường Trung Lương và Hội đồng hoà giải tranh chấp đất đai phường Trung Lương tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai giữa đại diện dòng họ Trần và hộ gia đình ông Luân. Tại buổi hoà giải, đại diện dòng họ Trần không đưa ra được căn cứ pháp lý, cơ sở để đòi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất phía Đông Nhà thờ; hai bên tranh chấp vẫn không thống nhất được ranh giới sử dụng đất nên kết quả hoà giải không thành; hai bên tranh chấp đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết tranh chấp lần 2 theo quy định.

#### **5. Kết luận**

Từ kết quả xác minh nêu trên cho thấy: việc tranh chấp đất đai giữa đại diện dòng họ Trần và hộ ông Trần Văn Luân đối với một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính phường Trung Lương là tranh chấp trong trường hợp các bên không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; việc giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp này căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 91 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. Do đó, Chủ tịch UBND tỉnh kết luận như sau:

**5.1. Việc các ông Trần Thái Lương, Trần Thái Huấn, Trần Đức Phiên - đại diện dòng họ Trần cho rằng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích phía Đông nhà thờ họ Trần thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính phường Trung Lương thuộc về nhà thờ họ Trần là không có cơ sở vì:**

- Tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính phường Trung Lương, dòng họ Trần chỉ sử dụng phần đất có công trình là nhà thờ và sân mái che với tổng diện tích là 77,7m<sup>2</sup>; phần diện tích phía Đông nhà thờ, sau khi xây dựng nhà thờ vào năm 1997, hộ gia đình ông Luân xây dựng các công trình là lò rèn, giếng nước và trồng một số cây ăn quả, rau màu, không có bất kỳ một dấu tích, công trình nào chứng minh cho việc sử dụng phần đất nói trên là của nhà thờ.

- Kết quả xác minh không thấy tài liệu, hồ sơ nào phản ánh phần diện tích phía Đông Nhà thờ thuộc quyền sử dụng đất của đại diện dòng họ Trần.

### **5.2. Đối với việc sử dụng đất của gia đình ông Trần Văn Luân**

Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính phường Trung Lương, gia đình ông Luân sử dụng đất có nguồn do cha mẹ để lại; nhà thờ họ Trần nằm trên một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 24; phần diện tích phía Đông Nhà thờ, sau khi xây dựng nhà thờ vào năm 1997 hộ ông Luân xây dựng các công trình là lò rèn, giếng nước và trồng một số cây ăn quả, rau màu và sử dụng ổn định liên tục từ năm 1997 đến nay. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, hộ ông Trần Văn Luân được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đang sử dụng.

### **5.3. Về việc giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh.**

Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh công nhận ranh giới sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Trần Văn Luân và nhà thờ dòng họ Trần: Phía Bắc của nhà thờ: được xác định từ móng nhà thờ (*bao gồm cả phần móng nhà thờ và sân nhà thờ*) ra 0,5m về phía nhà ông Trần Văn Luân. Phía Đông của nhà thờ: được xác định từ móng nhà thờ ra phía Đông 0,5m. Không công nhận nội dung tranh chấp đất đai của dòng họ Trần đối với diện tích phía Đông nhà thờ là đúng quy định, phù hợp hiện trạng sử dụng đất của các bên.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Không công nhận việc các ông Trần Thái Lương, Trần Thái Huấn, Trần Đức Phiên - đại diện dòng họ Trần cho rằng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích khu vực phía Đông nhà thờ họ Trần thuộc một phần thửa đất số 835, tờ bản đồ số 2, bản đồ 299 (*nay là thửa số 440, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính phường Trung Lương*) thuộc về nhà thờ dòng họ Trần.

Công nhận nội dung giải quyết tranh chấp đất đai giữa đại diện dòng họ Trần và hộ ông Trần Văn Luân tại Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 04/01/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh.

**Điều 2.** Giao Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh chỉ đạo phòng chuyên môn và UBND phường Trung Lương hướng dẫn hộ ông Trần Văn Luân và đại diện dòng họ Trần thực hiện hồ sơ, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Trong thời hạn theo quy định của pháp luật, trường hợp không đồng ý với Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì các ông Trần Thái Lương, Trần Thái Huấn, Trần Đức Phiên - đại diện dòng họ Trần 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 này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Hồng Lĩnh, Chủ tịch UBND phường Trung Lương, các ông: Trần Thái Lương, Trần Thái Huấn, Trần Đức Phiên - đại diện dòng họ Trần, ông Trần Văn Luân và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- Thanh tra Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Trụ sở tiếp công dân (TW Đảng và Nhà nước);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBKT, Ban Nội chính - Tỉnh ủy;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Trung tâm CB-TH;
- Lưu: VT, NC, TCD<sub>2</sub>, NL<sub>2</sub>.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Đặng Ngọc Sơn**