

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

Số: ~~1697~~/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thanh Hóa, ngày 18 tháng 5 năm 2016

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Giải quyết khiếu nại của ông Phạm Hùng Xuyên,  
Thôn Ngo, xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 và năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ủy quyền giải quyết các vụ việc khiếu nại, tố cáo;

Xét Báo cáo số 83/BC-STNMT ngày 29/4/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả xác minh đơn khiếu nại của ông Phạm Hùng Xuyên, thôn Ngo, xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa, nội dung:

#### **I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

Ông Phạm Hùng Xuyên có đơn đến Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc đề nghị giải quyết tranh chấp mốc giới đất giữa hộ gia đình ông và hộ gia đình ông Kiều Văn Bình tại thửa đất số 1679 và thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính phê duyệt năm 2004, xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc.

Nội dung đơn khiếu nại của ông đã được Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc xem xét giải quyết tại Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 16/7/2014, tại Điều 1 Quyết định ghi: Giữ nguyên hiện trạng tường rào đã đưa vào sử dụng của hộ ông Kiều Văn Bình và mái văng nhà ở của hộ ông Phạm Hùng Xuyên, lấy mép tường rào phía thửa đất nhà ông Phạm Hùng Xuyên làm ranh giới giữa hai thửa đất mà hai hộ đang quản lý và sử dụng.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc, ông Phạm Hùng Xuyên có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh.

#### **II. KẾT QUẢ XÁC MINH**

##### **1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hai hộ gia đình**

##### **a) Theo hồ sơ quản lý đất đai**

- Hồ sơ 299 được phê duyệt năm 1985: Khu đất hai hộ đang sử dụng thuộc tờ số 05, thửa đất số 754, diện tích đo bao 3.103 m<sup>2</sup> thuộc loại đất xây dựng cơ bản của Xí nghiệp rèn Tiến Lộc cũ, do UBND xã Tiến Lộc quản lý.

- Bản đồ và sổ Mục kê đất đai xã Tiến Lộc ngày 20/3/1998: Hộ ông Xuyên quản lý và sử dụng tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 2 có diện tích 187m<sup>2</sup> đất ở; Hộ ông Bình quản lý và sử dụng tại thửa đất số 462, tờ bản đồ số 02 có diện tích 326 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> đất ở, 126 m<sup>2</sup> đất vườn).

- Bản đồ địa chính và Mục kê đất đai được phê duyệt ngày 15/10/2004: Hộ ông Xuyên quản lý và sử dụng tại thửa đất số 1679, tờ số 11, diện tích 202m<sup>2</sup> đất thổ cư (T); Hộ ông Kiều Văn Bình (sổ Mục kê ghi tên Kiều Văn Định) quản lý và sử dụng tại thửa đất số 1678, tờ số 11, diện tích 349 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> đất ở, 149 m<sup>2</sup> đất vườn).

#### **b) Theo báo cáo của ông Phạm Hùng Xuyên**

Gia đình ông Xuyên xây dựng nhà cấp 4 năm 1991, hoàn thành năm 1993 (Quý Dậu), nhà quay hướng Nam, phía Bắc là tường hậu, phía Đông giáp đường đi, phía Tây là tường đốc, có cửa sổ, trên cửa sổ có mái ô văng, mái ô văng này giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Thúy (nay là đất hộ ông Bình).

Gia đình ông Bình mua lại nhà và đất của hộ ông Thúy năm 1995, xây dựng lại căn nhà 3 tầng năm 2013, xây tường rào phía Đông giáp đất nhà ông Xuyên năm 2014 (trước đây đất giữa 02 hộ ông Bình và ông Xuyên không có tường rào). Đất ông Xuyên có 4 cạnh, đất ông Bình có 6 cạnh. Phần đất tranh chấp giữa 02 hộ là ranh giới phía Tây đất của gia đình ông Xuyên và phía Đông đất của gia đình ông Bình.

Do tháng 01 năm 2014, ông Bình xây tường rào ở phía Đông là kê dưới mép ô văng cửa sổ gia đình ông Xuyên. Phần đất dưới móng tường rào lấn sang 15 cm, đỉnh tường rào lấn sang 6 cm. Ông Xuyên không đồng ý việc lấn đất của hộ ông Bình nên đã phá tường rào của hộ ông Bình 02 lần. UBND xã Tiến Lộc đã hòa giải cho 02 hộ nhưng kết quả không thành (trong Biên bản hòa giải yêu cầu ông Bình dừng xây dựng, ông Xuyên giữ an ninh trật tự), ông Xuyên thực hiện theo biên bản hòa giải nhưng ông Bình thì không, vẫn tiếp tục xây dựng và tường rào sau khi xây đã được giữ nguyên cho đến nay.

Theo ông Xuyên, ranh giới đất của ông là phải lấy mốc giới cách từ mép đáy móng tường đốc phía Tây 30 cm mới đúng. Ông không đồng ý việc giữ nguyên bức tường rào do hộ ông Bình đã xây lấn sang đất ông Xuyên được ghi tại quyết định giải quyết khiếu nại của UBND huyện Hậu Lộc. Đề nghị các cơ quan Nhà nước yêu cầu hộ gia đình ông Bình tháo dỡ phần tường rào đã xây lấn sang đất ông Xuyên.

#### **c) Theo báo cáo của ông Kiều Văn Bình**

Ông Thúy, bà Lan được san tách hộ năm 1991 giáp đất nhà ông Xuyên, đến tháng 8 năm 1995, gia đình ông Bình có mua nhà của ông Thúy và bà Lan, diện tích 200 m<sup>2</sup>, hình thể thửa đất mua ghi là chữ L nhưng chỉ thể hiện số đo của 4 cạnh, không thể hiện cạnh giáp nhà ông Xuyên (phần đất đang có

tranh chấp). Ông Bình sử dụng nguyên trạng và toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng, khi đó đã có nhà ông Xuyên xây từ năm 1991 (bao gồm cả phần mái văng đang tranh chấp).

#### **d) Theo báo cáo của UBND xã Tiến Lộc**

Hộ gia đình ông Xuyên sử dụng khu đất khoảng từ năm 1986 - 1987, xây dựng nhà ở khoảng năm 1991 (xây mái văng cửa sổ cùng thời điểm xây nhà ở) và sử dụng ổn định cho đến khi tranh chấp (tháng 12 năm 2013).

Tháng 9 năm 1995, hộ ông Bình nhận chuyển nhượng nhà và đất của hộ ông Nguyễn Văn Thúy. Đến ngày 20/10/1995, hộ ông Bình nhận chuyển nhượng thêm 01 phần đất của hộ bà Nguyễn Thị Lan khoảng 14 m<sup>2</sup> (phần đất chạy dọc phía Tây của nhà ông Bình rộng 0,7m và dài 20m). Trước đây đất giữa 02 hộ gia đình ông Xuyên và ông Bình không có tường rào.

Khi có tranh chấp mốc giới giữa hai hộ gia đình, UBND xã Tiến Lộc đã xác định lại ranh giới 02 khu đất và bàn giao mốc giới cho hai hộ. Vị trí mốc giới được chôn bằng 02 cọc cố định ở hai đầu phía Nam và phía Bắc (giáp ranh phía Tây đất nhà ông Xuyên và phía Đông đất nhà ông Bình), kéo một đường thẳng đóng lên thì không đụng vào mái ô văng cửa sổ phía Tây nhà ông Xuyên. Việc xác định và bàn giao mốc giới là bằng miệng giữa công chức địa chính và 02 hộ.

Nhưng đến tháng 01 năm 2014, ông Bình xây dựng tường rào ở phía Đông kê dưới mép văng cửa sổ nhà ông Xuyên, ông Xuyên không đồng ý và đề nghị cơ quan Nhà nước giải quyết.

#### **2. Kết quả đối thoại, hòa giải tranh chấp đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường**

Ngày 06/4/2016, Đoàn thẩm tra xác minh đối thoại với ông Xuyên: Kết quả ông Xuyên không đồng ý việc giữ nguyên bức tường rào do hộ ông Bình đã xây lấn sang đất ông Xuyên, đề nghị cơ quan Nhà nước yêu cầu hộ ông Bình phá dỡ phần tường rào đã xây sang đất ông Xuyên (có Biên bản làm việc, đối thoại kèm theo).

Ngày 13/4/2016, Đoàn thẩm tra xác minh đối thoại với ông Kiều Văn Bình ở thôn Ngo, xã Tiến Lộc, huyện Hậu Lộc: Kết quả ông Bình đồng ý hòa giải với gia đình ông Xuyên theo cách thỏa thuận để giữ nguyên trạng tường rào (có Biên bản làm việc, đối thoại kèm theo).

Ngày 26/4/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp UBND huyện Hậu Lộc, UBND xã Tiến Lộc tổ chức hòa giải tranh chấp giữa hộ gia đình ông Phạm Hùng Xuyên và hộ gia đình ông Kiều Văn Bình kết quả hòa giải không thành (có Biên bản hòa giải kèm theo): ông Phạm Hùng Xuyên đề nghị nếu ông Bình không phá dỡ tường rào lấn sang đất ông Xuyên (dưới mái văng nhà ông Xuyên) thì phải bồi thường, hỗ trợ tiền đất cho ông Xuyên. Ông Bình đề nghị giữ nguyên hiện trạng của bức tường gia đình ông Bình và ô văng cửa sổ của gia đình ông Xuyên; không thống nhất bồi thường, hỗ trợ tiền đất cho hộ ông Xuyên.

### **3. Hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ gia đình ông Bình và ông Xuyên**

- Đối với khu đất hộ ông Xuyên: Khu đất có 04 cạnh, phía Bắc giáp nhà ông Bình; phía Nam giáp nương tiêu, phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp nhà ông Bình.

- Đối với khu đất hộ ông Bình: Khu đất có 06 cạnh, phía Tây giáp nhà bà Nguyễn Thị Nguyệt, phía Nam 1 cạnh giáp nương tiêu, 1 cạnh giáp nhà ông Xuyên; phía Đông có 1 cạnh giáp nhà ông Xuyên và 1 cạnh giáp đường giao thông; phía Bắc giáp ngõ xóm.

- Hộ ông Bình đã xây dựng tường rào dọc theo phía Đông khu đất nhà ông Bình là kê dưới mép ô văng cửa sổ phía Tây gia đình ông Xuyên, có đỉnh tường rào chiếu theo phương thẳng đứng lấn sang 06 cm. Tường rào hiện đang có tranh chấp với hộ ông Xuyên tách rời, không gắn với nhà ở của hộ ông Bình.

### **4. Nhận xét**

Qua kết quả kiểm tra hồ sơ, thực tế và làm việc với UBND huyện Hậu Lộc, UBND xã Tiến Lộc, 02 hộ gia đình đang có tranh chấp là ông Xuyên và ông Bình cho thấy:

- Diện tích sử dụng hiện nay của hộ gia đình ông Bình (theo bản đồ địa chính năm 2004) tăng hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng là 135 m<sup>2</sup> (hộ gia đình ông Bình nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Thúy và hộ bà Lan tổng diện tích 214 m<sup>2</sup>).

- Khoảng năm 1989, gia đình ông Xuyên bắt đầu sử dụng khu đất, đến năm 1991, ông Xuyên xây dựng nhà ở. Năm 1995, ông Bình mua lại đất của ông Thúy (hộ được san tách hộ năm 1991) sát nhà ông Xuyên và ở cho đến nay. Trong giấy chuyển nhượng đất giữa hộ ông Thúy và ông Bình có thể hiện hình thể thửa đất là chữ L nhưng chỉ thể hiện số đo 4 cạnh, thiếu 02 cạnh trong đó có phần cạnh giáp nhà ông Xuyên mà hiện nay đang có tranh chấp. Từ khi mua đất năm 1995 cho đến khi hộ ông Bình xây dựng tường rào giáp nhà ông Xuyên (phần có tranh chấp) cuối năm 2013 thì phần đất tiếp giáp này ông Bình trồng cây. Ô văng cửa sổ của nhà ông Xuyên được cả ông Bình và UBND xã Tiến Lộc xác nhận là hình thành trước thời điểm ông Bình xây dựng tường rào.

Khi hộ ông Bình xây tường rào đã được UBND xã cắm mốc nhưng không lập biên bản, tuy nhiên UBND xã Tiến Lộc khẳng định khi cắm mốc đã chôn bằng 02 cọc cố định ở hai đầu phía Nam và phía Bắc (giáp ranh phía Tây đất nhà ông Xuyên và phía Đông đất nhà ông Bình), kéo một đường thẳng đóng lên thì không đụng vào mái ô văng cửa sổ phía Tây nhà ông Xuyên. Sau đó hộ ông Bình xây tường rào và xảy ra tranh chấp, UBND xã đã có 02 lần hòa giải và trong cuộc làm việc ngày 23/01/2014 UBND xã Tiến Lộc đã yêu cầu hộ ông Bình "không vi phạm đến ô văng của cửa sổ" nhà ông Xuyên. Hộ ông Bình vẫn tiếp tục xây dựng và đỉnh tường rào nằm dưới ô

văng nhà ông Xuyên (vượt quá điểm xa nhất của ô văng nhà ông Xuyên, tính theo phương thẳng đứng là 06 cm).

Từ thực tế nêu trên cho thấy diện tích đất hiện nay của gia đình hộ ông Bình đang sử dụng tăng so với hồ sơ; hộ ông Xuyên đã ở trên khu đất trước hộ ông Bình, ô văng cửa sổ nhà ông Xuyên đã có từ trước thời điểm hộ ông Bình xây tường rào; giữa các hộ từ khi ở cho đến khi hộ ông Bình xây dựng tường rào chưa thực hiện xác định mốc giới. Do đó cơ sở để giải quyết vụ việc phải dựa trên cơ sở tôn trọng hiện trạng có trước (ô văng cửa sổ).

### III. KẾT LUẬN

Hộ gia đình ông Kiều Văn Bình xây tường rào lấn sang đất của hộ gia đình ông Phạm Hùng Xuyên (06 cm tường rào dưới ô văng cửa sổ nhà ông Phạm Hùng Xuyên).

Việc ông Phạm Hùng Xuyên khiếu nại Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 2024/QĐ-UBND ngày 16/7/2014 của Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc là có cơ sở.

Từ kết quả thẩm tra xác minh, kết luận và các căn cứ pháp luật nêu trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Yêu cầu UBND huyện Hậu Lộc chỉ đạo UBND xã Tiến Lộc:

Tổ chức cắm lại mốc giới đất ngoài thực địa giữa hộ ông Kiều Văn Bình và hộ ông Phạm Hùng Xuyên, buộc hộ ông Kiều Văn Bình điều chỉnh lại việc xây dựng tường rào đúng vị trí, giám sát việc xây dựng lại tường rào của hộ ông Kiều Văn Bình.

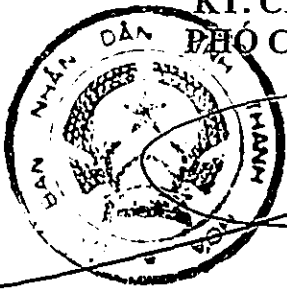
**Điều 2.** Đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần hai, nếu ông Phạm Hùng Xuyên không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại này thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc, Chủ tịch UBND xã Tiến Lộc, ông Phạm Hùng Xuyên, ông Kiều Văn Bình và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Như điều 3 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ (B/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (B/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy; HĐND tỉnh (B/c);
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TD.

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH *das*



Nguyễn Đức Quyền