

Số: 30/BC-TNMT

Thạch Thành, ngày 27 tháng 5 năm 2022

## **BÁO CÁO**

**v/v tham mưu giải quyết vụ việc có điều kiện thi hành án nhưng gặp khó khăn trong việc kê biên xử lý tài sản**

Kính gửi: Chủ tịch UBND huyện Thạch Thành.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND huyện Thạch Thành tại Công văn số 1354/UBND-VP ngày 22/5/2022 về việc tham mưu giải quyết vụ việc có điều kiện thi hành án nhưng gặp khó khăn trong việc kê biên xử lý tài sản.

Phòng Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Chi cục Thi hành án, UBND xã Thành Tâm và UBND xã Ngọc Trạo để làm việc tìm biện pháp tháo gỡ, xử lý vụ việc. Các thành phần tham gia đã cùng nhau thảo luận và thống nhất kiến nghị, báo cáo Chủ tịch UBND huyện như sau:

### **1. Trường hợp ông Phạm Tiến Hiệp. Địa chỉ tại : Thôn Quỳnh Sinh, xã Thành Tâm, huyện Thạch Thành**

#### **a. Về hồ sơ pháp lý:**

Thửa đất của ông Phạm Tiến Hiệp được UBND huyện Thạch Thành cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có số Seri S 921 794, cấp ngày 10/2/2002, thửa đất số: 39, tờ bản đồ 03, diện tích: 640 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở: 400 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm: 240 m<sup>2</sup>)

Trên bản đồ thổ cư đo vẽ năm 1998 của xã Thành Tâm, thửa đất của ông Hiệp được thể hiện tại thửa 39, tờ số 03, diện tích 640 m<sup>2</sup>.

Trên bản đồ địa chính xã Thành Tâm đo đạc năm 2007, thửa đất của ông Hiệp được thể hiện tại thửa số 203, tờ bản đồ số 15, diện tích 730 m<sup>2</sup>.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai về đo đạc lại theo hiện trạng, thửa đất 203, tờ bản đồ số 15, có diện tích: 758,7 m<sup>2</sup>.

#### **b. Nguyên nhân thửa đất không có đường đi:**

Theo trình bày của UBND xã Thành Tâm tại buổi làm việc ngày 26/5/2022, thửa đất của ông Hiệp không có lối đi vào thửa đất là do: một phần là do nhận thức không đầy đủ, khi đoàn đo đạc đến đo đạc lập bản đồ thổ cư thửa đất và lập bản đồ địa chính gia đình ông Hiệp, gia đình ông Nghệ (chú ông Hiệp) không yêu cầu trích một phần diện tích để làm lối đi và thể hiện trên bản đồ thổ cư, bản đồ địa chính. Vì thửa đất từ trước tới nay chưa xây dựng nhà ở mà chỉ trồng cây; muốn đi lên thửa đất thì ông Hiệp đi qua thửa đất của ông Thiện và ông Nghệ (là 2 chú ruột) để đi lên canh tác. Ngoài ra còn có con đường đi phía trên thuộc đất nông trường quản lý nhưng gia đình ông Hiệp ít khi sử dụng con đường này mà chủ yếu là đi qua nhà ông Thiện và ông Nghệ.

c. Đề xuất hướng xử lý :

Căn cứ Khoản 1 Điều 254 bộ Luật dân sự 2015 có nêu: “1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.”

*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Do đó Chi cục thi hành án huyện Thạch Thành có trách nhiệm thay mặt hộ gia đình ông Phạm Tiến Hiệp đứng ra thương lượng với các hộ xung quanh để mở lối đi vào thửa đất. Đề xuất 2 phương án như sau:

- Phương án thứ nhất: Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thành phối hợp với UBND xã Thành Tâm làm việc với Nông trường Vân Du để xác định hộ đang nhận khoán đất và làm việc với hộ để thương lượng việc mở đường vào thửa đất cho ông Phạm Tiến Hiệp.

- Phương án thứ 2: Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thành phối hợp với UBND xã Thành Tâm làm việc với các hộ có đất bao quanh thửa đất của ông Hiệp để thương lượng việc tạo con đường nối vào thửa đất của ông Hiệp.

**2. Đối với thửa đất của ông Bùi Văn Huy, tại thôn Ngọc Thanh, xã Ngọc Trạo**

a. Về hồ sơ pháp lý:

Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có số Seri ..... do UBND huyện Thạch Thành cấp ngày 10/01/2008, thửa đất số: 64, tờ bản đồ 06, diện tích: 500 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở: 400 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm: 100 m<sup>2</sup>)

Trên bản đồ thổ cư đo vẽ năm 2003 xã Ngọc Trạo, thửa đất của ông Huy được thể hiện tại thửa 94, tờ số 06, diện tích 500 m<sup>2</sup>.

Trên bản đồ địa chính xã Ngọc Trạo đo đạc năm 2007, thửa đất của ông Huy được thể hiện tại thửa số 637, tờ bản đồ số 17, diện tích 5787 m<sup>2</sup>.

b. Nguyên nhân chênh lệch diện tích giữa Giấy chứng nhận QSDĐ và bản đồ địa chính:

Là do xung quanh thửa đất ông Huy được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ là đất công ích của xã quản lý. Thời điểm đo đạc, do không có người dẫn đạc của UBND xã nên cán bộ đo đạc đã đo nhầm cả diện tích đất thổ cư của ông Huy và cả phần đất công ích ông Huy đang thầu gộp lại thành thửa 637, tờ bản đồ số 17.

c. Đề xuất hướng xử lý:

Đề nghị Chi cục Thi hành án phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký huyện Thạch Thành, UBND xã Ngọc Trạo và hộ gia đình căn cứ vào bản đồ thổ cư và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, hiện trạng xây dựng công trình của hộ gia đình để xác định lại thửa đất của hộ ông Huy. Trả kết quả cho Cơ quan Thi hành án huyện Thạch Thành để có cơ sở thi hành án.

Trên đây là báo cáo đề xuất hướng xử lý vụ việc có điều kiện thi hành án nhưng gặp khó khăn trong việc kê biên xử lý tài sản của liên ngành: Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch Thành, Chi cục thi hành án huyện Thạch Thành, UBND xã Thành Tâm và UBND xã Ngọc Trạo./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Các PCT UBND huyện;
- Lưu: TNMT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Văn Tư**