

Số: 01 /KL-UBND

Nhơn Trạch, ngày 15 tháng 01 năm 2025

**KẾT LUẬN NỘI DUNG TỐ CÁO**  
**ĐỐI VỚI CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ HỮU**

Ngày 09/9/2024, Chủ tịch UBND huyện đã ban hành Quyết định số 5941/QĐ-UBND thụ lý tố cáo đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu. Nội dung thụ lý tố cáo: tố cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu có hành vi vi phạm pháp luật trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ “*Không xử lý các công xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp tại thửa đất số 28 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu*”.

Căn cứ nội dung tố cáo, giải trình của người bị tố cáo, kết quả xác minh nội dung tố cáo, các tài liệu, chứng cứ có liên quan và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Chủ tịch UBND huyện kết luận nội dung tố cáo như sau:

**1. Kết quả xác minh nội dung tố cáo:**

**a) Kết quả xác minh, thu thập hồ sơ, tài liệu có liên quan:**

Theo hồ sơ địa chính, thửa đất số 28 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu, diện tích 422,6m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 122,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy CNQSD đất số BD 442582 ngày 30/12/2010 cho bà Trương Ánh Nguyệt, sinh năm 1964, địa chỉ ấp Cát Lái, xã Phú Hữu. Đến năm 2012, bà Trương Ánh Nguyệt tặng cho thửa đất trên cho con ruột là bà Trương Thị Thu Hằng, địa chỉ ấp Cát Lái, xã Phú Hữu và bà Hằng được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nhơn Trạch chỉnh lý sang tên giấy CNQSD đất ngày 24/02/2012.

Ngày 22/11/2021, bà Trương Thị Thu Hằng có đơn gửi UBND xã Phú Hữu phản ánh, kiến nghị xử lý việc ông Phạm Văn Thuận và ông Nguyễn Chí Thành, cùng ngụ ấp Cát Lái, xã Phú Hữu chiếm đất và tự ý xây dựng 02 căn nhà cấp 4 trên phần đất thuộc thửa số 28 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu đã được cấp giấy CNQSD đất cho bà; yêu cầu UBND xã giải quyết, buộc ông Thuận và ông Thành tháo dỡ nhà và trả lại đất cho bà Hằng.

Ngày 25/11/2021, UBND xã Phú Hữu có Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất số 28 thuộc tờ bản đồ 18 xã Phú Hữu (bản đồ mới), ghi nhận có 02 căn nhà của ông Phạm Văn Thuận và Nguyễn Chí Thành, cụ thể:

- Căn nhà thứ nhất: Nhà cấp 4, có diện tích khoảng 48m<sup>2</sup> (6m x 8m), xây dựng trên một phần thửa đất số 28 (6m x 6,4m) và một phần thửa đất 29 (6m x 1,6m) thuộc tờ bản đồ 18 xã Phú Hữu (bản đồ mới), có vị trí giáp ranh với thửa 34 tờ bản đồ 18 xã Phú Hữu, kết cấu tường gạch mái tôn, do ông Nguyễn Chí Thành quản lý, sử dụng. Qua kiểm tra ông Nguyễn Chí Thành không xuất trình được Giấy phép xây dựng.

- Căn nhà thứ hai: Có diện tích khoảng 40m<sup>2</sup> (5m x 8m), xây dựng trên một phần thửa đất số 28 (5m x 6,4m) và một phần thửa đất số 29 (5m x 1,6m), có vị trí giáp ranh với căn nhà của ông Nguyễn Chí Thành, kết cấu tường gạch mái tôn, do ông Phạm Văn Thuận quản lý, sử dụng. Qua kiểm tra ông Phạm Văn Thuận không xuất trình được Giấy phép xây dựng.

Ngày 26/11/2021, UBND xã Phú Hữu tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai (lần 1) giữa bà Trương Thị Thu Hằng với ông Phạm Văn Thuận và ông Nguyễn Chí Thành. Kết thúc buổi hòa giải, hai bên thống nhất đề nghị UBND xã xác minh, lấy thêm lời khai của các nhân chứng để làm rõ nguồn gốc phần đất tranh chấp.

Sau khi xác minh, làm việc với các hộ có liên quan, ngày 17/12/2021, UBND xã Phú Hữu tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai (lần 2) giữa bà Trương Thị Thu Hằng với ông Phạm Văn Thuận và ông Nguyễn Chí Thành. Kết thúc buổi hòa giải, hai bên không thống nhất được phương án giải quyết và bà Hằng, ông Thuận, ông Thành cùng có ý kiến đề nghị UBND xã chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để tiếp tục giải quyết.

Ngày 23/12/2021, UBND xã Phú Hữu có Báo cáo số 462/BC-UBND về kết quả hoà giải tranh chấp đất đai không thành giữa bà Trương Thị Thu Hằng với ông Phạm Văn Thuận, ông Nguyễn Chí Thành; chuyển hồ sơ tranh chấp đất đai đến Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 22/03/2022, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch có Thông báo thụ lý vụ án số 81/TB-TLVA về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất*” giữa nguyên đơn bà Trương Thị Thu Hằng và bị đơn ông Nguyễn Chí Thành. Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết gồm: “*Bà Trương Thị Thu Hằng yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Chí Thành phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà cấp 4 trên phần đất lấn chiếm và trả lại cho bà Hằng phần đất diện tích khoảng 48m<sup>2</sup> (ngang 4m, dài 12m) thuộc một phần thửa 28 tờ bản đồ địa chính số 18 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai*”.

#### **b) Kết quả kiểm tra, xác minh hiện trạng:**

Theo kết quả kiểm tra, xác minh thực tế của Tổ xác minh giải quyết tố cáo cùng các ngành có liên quan và UBND xã Phú Hữu vào ngày 09/10/2024, ghi nhận hiện trạng tại thửa đất số 28 tờ bản đồ địa chính số 18 xã Phú Hữu có 03 công trình xây dựng gồm:

- Công trình thứ nhất: Có diện tích 65,3m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch mái tôn, thuộc một phần thửa 28 (diện tích 36,5m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy CNQSD đất cho bà Trương Thị Thu Hằng), một phần thửa 29 (diện tích 19m<sup>2</sup>, chưa cấp giấy CNQSD đất), một phần thửa 34 (diện tích 3,1m<sup>2</sup>, chưa cấp giấy CNQSD đất) và một phần lề đường Phan Văn Đáng (diện tích 6,7m<sup>2</sup>) hiện do ông Nguyễn Chí Thành quản lý, sử dụng.

- Công trình thứ hai: Có diện tích 45,5m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, mái tôn, thuộc một phần thửa 28 (diện tích 30m<sup>2</sup>, đã được cấp giấy CNQSD đất cho bà

Trương Thị Thu Hằng), một phần thửa 29 (diện tích 9m<sup>2</sup>, chưa cấp giấy CNQSD đất) và một phần lề đường Phan Văn Đáng (diện tích 6,5m<sup>2</sup>) hiện do ông Phạm Văn Thuận quản lý, sử dụng.

- Công trình thứ ba: Có diện tích 28m<sup>2</sup>, kết cấu cột sắt, mái tôn, không vách, thuộc một phần thửa 28 hiện do bà Trương Thị Thu Hằng quản lý, sử dụng.

**c) Nội dung giải trình của người bị tố cáo:** (Báo cáo số 210/BC-UBND ngày 14/8/2024 của UBND xã Phú Hữu; Văn bản giải trình ngày 04/11/2024 của ông Lương Hữu Châu – Chủ tịch UBND xã và Biên bản làm việc ngày 05/11/2024 của Thanh tra huyện với ông Lương Hữu Châu):

Theo Báo cáo của UBND xã Phú Hữu: vào thời điểm năm 2021, sau khi tiếp nhận đơn của bà Trương Thị Thu Hằng, UBND xã đã tiến hành kiểm tra hiện trạng và phát hiện việc ông Nguyễn Chí Thành và ông Phạm Văn Thuận đã xây dựng 02 căn nhà tại thửa đất số 28 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu đã được cấp giấy CNQSD đất cho bà Trương Thị Thu Hằng, là đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 7 Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ. Do 02 căn nhà nêu trên đã hoàn thành từ năm 2017 nên thuộc trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính (do hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính) theo quy định tại khoản 1 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 và chỉ áp dụng biện pháp buộc khắc phục hậu quả (buộc tháo dỡ công trình xây dựng) theo quy định tại khoản 2 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012. Tuy nhiên, tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm, phần đất trên đang có tranh chấp, việc buộc tháo dỡ công trình sẽ làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất, ảnh hưởng tới việc thu thập chứng cứ, thẩm định, xác minh, giải quyết của cơ quan Tòa án (là hoạt động bắt buộc của Tòa án), có thể dẫn tới làm sai lệch chứng cứ, ảnh hưởng tới kết quả giải quyết của Tòa án, có thể gây ra các hậu quả pháp lý không thể khắc phục được; trong trường hợp lập hồ sơ (lập biên bản vi phạm hành chính) nhưng không ban hành quyết định áp dụng biện pháp buộc khắc phục hậu quả, hoặc ban hành quyết định buộc khắc phục hậu quả nhưng không thi hành hoặc không thi hành kịp thời sẽ dẫn tới vi phạm các quy định tại Nghị định 19/2020/NĐ-CP của Chính phủ. Mặt khác, sau khi hòa giải không thành tại UBND xã, bà Trương Thị Thu Hằng đã có đơn khởi kiện ông Nguyễn Chí Thành và ông Phạm Văn Thuận đến Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Đến ngày 22/03/2022, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã ban hành Thông báo số 81/TB-TLVA thụ lý vụ án và hiện nay vụ án nêu trên vẫn đang được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý giải quyết theo thẩm quyền. Do chưa xác định được khi nào Tòa án xác minh, giải quyết xong vụ việc, UBND xã cũng không thể xác định được thời hạn buộc tháo dỡ công trình vi phạm (là nội dung bắt buộc phải nêu rõ trong quyết định buộc khắc phục hậu quả) để tham mưu cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định buộc khắc phục hậu quả đối với ông Nguyễn Chí Thành và ông Phạm Văn Thuận, do đó, đến nay UBND xã chưa lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính đối với các công trình nêu trên.

Theo giải trình của ông Lương Hữu Châu – Chủ tịch UBND xã: ông Lương Hữu Châu chỉ mới giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã Phú Hữu từ ngày

03/10/2024 theo Quyết định số 6238/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của Chủ tịch UBND huyện. Sau khi được phê chuẩn giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã, ông đã có ý kiến chỉ đạo xử lý công trình xây dựng trái phép tại thửa đất 28 thuộc tờ bản đồ 18 xã Phú Hữu. Qua làm việc với UBND xã vào ngày 01/11/2024, ông Nguyễn Chí Thành đã cam kết chậm nhất đến hết ngày 04/11/2024 sẽ cung cấp cho UBND xã biên nhận của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc thụ lý đơn khởi kiện (đơn phản tố) và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Sau thời hạn cam kết, nếu ông Nguyễn Chí Thành không cung cấp được văn bản của Tòa án nhân dân huyện theo cam kết, với vai trò Chủ tịch UBND xã Phú Hữu, ông sẽ chỉ đạo xử lý nghiêm theo đúng quy định của pháp luật. Đối với trường hợp ông Phạm Văn Thuận, UBND xã đã có giấy mời ông Thuận đến làm việc đối với nội dung công dân phản ánh và sẽ lập hồ sơ xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

***d) Ý kiến của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch:***

Ngày 18/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch có Văn bản 766/CV-TA về việc phối hợp cho ý kiến liên quan đến giải quyết tố cáo của công dân, thể hiện: *“Đối với việc công dân tố cáo Chủ tịch UBND xã Phú Hữu không xử lý các công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp tại thửa đất số 28 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu, về nội dung này Tòa án không có ý kiến, đề nghị Thanh tra huyện căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đang tiến hành giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu giữa các đương sự nêu trên. Do đó, để đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Tòa án đề nghị các đương sự và cơ quan quản lý nhà nước không làm thay đổi hiện trạng đối với diện tích đất đang tranh chấp nêu trên cho đến khi kết thúc vụ án.”*

**2. Căn cứ pháp luật để xác định có hay không có hành vi vi phạm pháp luật**

Từ kết quả thẩm tra, xác minh, cho thấy:

- Đối với công trình xây dựng của ông Phạm Văn Thuận: ông Phạm Văn Thuận đã có hành vi xây dựng công trình nhà ở (diện tích 45,5m<sup>2</sup>) không có giấy phép xây dựng vào năm 2017 trên các thửa đất số 28, 29 và một phần lề đường Phan Văn Đáng thuộc tờ bản đồ địa chính số 18 xã Phú Hữu (trong đó thửa 28 thuộc giấy CNQSD đất đã cấp của bà Trương Thị Thu Hằng), là vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng.

Việc Chủ tịch UBND xã Phú Hữu đến năm 2021 qua tiếp nhận, xử lý, giải quyết đơn của công dân (bà Trương Thị Thu Hằng) mới phát hiện vi phạm nêu trên, đồng thời đến nay vẫn chưa lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền là chưa thực hiện đúng trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013: *“Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng*

*không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm” và điểm a khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi năm 2020) quy định về nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính: “a) Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, ngăn chặn kịp thời và phải bị xử lý nghiêm minh, mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật;”.*

Về nội dung giải trình của UBND xã, qua rà soát đến nay cơ quan Tòa án vẫn chưa thụ lý giải quyết tranh chấp có liên quan giữa bà Trương Thị Thu Hằng và ông Phạm Văn Thuận, do đó việc UBND xã giải trình, cho rằng đến nay vẫn chưa xử lý vi phạm hành chính vì đất có tranh chấp đang được Tòa án thụ lý giải quyết là không phù hợp.

- Đối với công trình xây dựng của ông Nguyễn Chí Thành: ông Nguyễn Chí Thành đã có hành vi xây dựng công trình nhà ở (diện tích 65,3m<sup>2</sup>) không có giấy phép xây dựng vào năm 2017 trên các thửa đất số 28, 29, 34 và một phần lề đường Phan Văn Đáng thuộc tờ bản đồ địa chính số 18 xã Phú Hữu (trong đó thửa 28 thuộc giấy CNQSD đất đã cấp của bà Trương Thị Thu Hằng), là vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng.

Việc Chủ tịch UBND xã Phú Hữu đến năm 2021 qua tiếp nhận, xử lý, giải quyết đơn của công dân (bà Trương Thị Thu Hằng) mới phát hiện vi phạm nêu trên, đồng thời đến nay vẫn chưa lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền là chưa thực hiện đúng trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013: “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm” và điểm a khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi năm 2020) quy định về nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính: “a) Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, ngăn chặn kịp thời và phải bị xử lý nghiêm minh, mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật;”.*

Về nội dung giải trình của UBND xã, qua rà soát xét thấy mặc dù hiện cơ quan Tòa án đã thụ lý và đang giải quyết “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất*” giữa bà Trương Thị Thu Hằng với ông Nguyễn Chí Thành nhưng pháp luật hiện hành không quy định việc Chủ tịch UBND xã được tự ý dừng hoặc không lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính khi đất có tranh chấp. Trường hợp này, Chủ tịch UBND xã có trách nhiệm tiếp tục lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính theo quy định, trong quá trình xử lý nếu cơ quan Tòa án có ý kiến đề nghị không làm thay đổi hiện trạng thì có trách nhiệm xem xét, xử lý, giải quyết hoặc báo cáo cơ quan thẩm quyền cấp trên xem xét, xử lý, giải quyết theo đúng thẩm quyền, quy định. Do đó, việc UBND xã giải trình, cho rằng đến nay vẫn chưa xử lý vi phạm hành chính vì đất có tranh chấp đang được Tòa án thụ lý giải quyết là không phù hợp.

### 3. Kết luận

Nội dung tố cáo Chủ tịch UBND xã Phú Hữu có hành vi vi phạm pháp luật trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ “*Không xử lý các công xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp tại thửa đất số 28 tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu*” là **tố cáo đúng**. Trách nhiệm trong đề xảy ra các vi phạm thuộc Chủ tịch UBND xã Phú Hữu và các cá nhân có liên quan (giai đoạn từ năm 2017 đến nay).

### 4. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền cần thực hiện

a) Giao Phòng Nội vụ tham mưu Chủ tịch UBND huyện kiểm điểm, xem xét, xử lý trách nhiệm đối với Chủ tịch UBND xã Phú Hữu và các cá nhân có liên quan (giai đoạn từ năm 2017 đến nay) trong việc không phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các công xây dựng có vi phạm tại các thửa đất số 28, 29, 34 và một phần lề đường Phan Văn Đáng, thuộc tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu.

b) Yêu cầu UBND xã Phú Hữu, Chủ tịch UBND xã Phú Hữu khẩn trương, nhanh chóng xử lý dứt điểm các công xây dựng có vi phạm tại các thửa đất số 28, 29, 34 và một phần lề đường Phan Văn Đáng, thuộc tờ bản đồ địa chính số 18 (bản đồ mới) xã Phú Hữu theo đúng thẩm quyền, quy định.

c) Giao Ban Tiếp công dân huyện công khai kết luận nội dung tố cáo tại Trụ sở Tiếp công dân huyện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 31/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ và giao Phòng Văn hóa và Thông tin công khai kết luận nội dung tố cáo trên cổng thông tin điện tử huyện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 6 Nghị định số 31/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ.

d) Giao Thanh tra huyện tham mưu Chủ tịch UBND huyện thông báo kết luận nội dung tố cáo cho người tố cáo theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 11 Luật Tố cáo năm 2018; đồng thời theo dõi, đôn đốc việc thực hiện kết luận nội dung tố cáo, tổng hợp, báo cáo kết quả Chủ tịch UBND huyện theo quy định. /

#### Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- TTHU, TTHĐND huyện;
- UBKTHU, VP HU;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND huyện;
- VP.HĐND và UBND huyện;
- Phòng Nội vụ;
- Thanh tra huyện;
- Ban Tiếp công dân huyện;
- Phòng Văn hóa và Thông tin (Trang thông tin điện tử huyện);
- Chủ tịch UBND xã Phú Hữu;
- Người tố cáo;
- Lưu VT. TH. TD. /

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Hữu Thành**