

Số: **5172**/UBND

Bình Chánh, ngày **12** tháng **12** năm 2019

Về việc trả lời Đơn của bà Trần
Thị Minh Trang, xã Tân Quý
Tây, huyện Bình Chánh

Kính gửi: Bà Trần Thị Minh Trang
Địa chỉ: C7/19 ấp 4A, xã Bình Hưng,
huyện Bình Chánh, Tp.HCM.

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có nhận được đơn đề ngày 22, 23 tháng 9 năm 2019 và đơn không đề ngày của bà Trần Thị Minh Trang, địa chỉ: C7/19 ấp 4A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, nội dung đơn liên quan đến việc đề nghị hướng dẫn cụ thể nội dung Quyết định số 798/UB-KPHQ ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả.

Xét Báo cáo số 4373/BC-TNMT ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có ý kiến như sau:

I. Pháp lý đất đai tại Gia Trang – Tràm Chim Resort

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Tổng diện tích khuôn viên tại Gia Trang Quán - Tràm Chim Resort là 8325,5m². Trong đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Minh Trang với tổng diện tích 7398,4m² và phần còn lại có diện tích 941,6m² do bà Trần Thị Minh Trang trực tiếp sử dụng, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng (bằng giấy tay) của các hộ gia đình, cá nhân, cụ thể:

- Ngày 28 tháng 12 năm 2005, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00343/7013913 cho bà Trần Thị Minh Trang, công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 25 (tài liệu BĐĐC), diện tích: 6.766,4m²; mục đích sử dụng: đất trồng cây ăn quả lâu năm;

- Ngày 28 tháng 12 năm 2005, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00344/7013913 cho bà Trần Thị Minh Trang, công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 25 (tài liệu BĐĐC, diện tích: 632m²; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm;

- Ngày 19 tháng 4 năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07QSDD/TQT cho hộ ông Văn Phước Sóc, theo Biên bản làm việc ngày 09 tháng 8 năm 2019 và ngày 10 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây xác định: đất do ông Văn Phước Sóc cho con là ông Văn Phước Đã vào tháng 10 năm 1997, sau đó ông Đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Trần Thị Minh Trang vào năm 2008 và sử dụng

cho đến nay, diện tích: 582,4m² thuộc một phần thửa 104 (22,7m²), 105 (313,2m²), tờ bản đồ số 25 (TL BĐĐC) và một phần thửa 9 (80,2m²), 10 (166,3m²), tờ bản đồ số 30 (TL BĐĐC) loại đất 2L;

- Ngày 24 tháng 4 năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 205/QSĐĐ/TQT (cấp đổi ngày 26 tháng 12 năm 2001) cho hộ ông Trần Văn Tôn, theo Biên bản làm việc ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây xác định: ông Trần Văn Tôn đã chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho bà Trần Thị Minh Trang vào tháng 10/2008 và bà Trang sử dụng cho đến nay. Qua đo đạc thực tế thì diện tích do bà Trần Thị Minh Trang sử dụng là 189,7m² thuộc một phần thửa 330, tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB) loại đất 2L.

2. Quá trình kê khai, đăng ký trên tài liệu sổ bộ địa chính:

- Thửa 330 tờ 02 theo tài liệu 02/CT-UB, mục đích sử dụng: 2L; tương ứng thuộc một phần thửa 105 tờ 25 (tài liệu BĐĐC), loại đất: thổ vườn (chưa được công nhận).

- Thửa 700, 701 (phân chiết từ thửa 330), tờ 02 theo tài liệu 02/CT-UB, mục đích sử dụng: 2L; tương ứng thuộc thửa 501 (phân chiết từ một phần thửa 105) tờ bản đồ số 25 (tài liệu BĐĐC), loại đất: trồng cây ăn quả lâu năm.

- Thửa 507, tờ 02 theo tài liệu 02/CT-UB, mục đích sử dụng: vườn; tương ứng thuộc thửa 502 (phân chiết từ một phần thửa 105), tờ bản đồ số 25 (tài liệu BĐĐC), loại đất: trồng cây lâu năm.

- Thửa 505, 509, tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02/CT-UB), mục đích sử dụng: 2L; tương ứng thuộc một phần thửa 104, 105, tờ bản đồ số 25 và một phần thửa 09, 10, tờ bản đồ số 30 (tài liệu BĐĐC), loại đất: thổ vườn (chưa được công nhận).

3. Về quy hoạch

- **Về quy hoạch sử dụng đất:** Căn cứ Quyết định số 4483/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch huyện Bình Chánh, vị trí khu đất có một phần diện tích thuộc chức năng quy hoạch đất ở nông thôn, một phần diện tích thuộc chức năng quy hoạch đất trồng cây lâu năm, một phần thuộc chức năng quy hoạch đất giao thông.

- **Về quy hoạch xây dựng:** Căn cứ Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng Nông thôn mới xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, vị trí khu đất thuộc chức năng quy hoạch một phần đất ở nông thôn, đất nông nghiệp và một phần đất giao thông.

II. Quá trình lập hồ sơ xử lý vi phạm:

Căn cứ hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất và kết quả xác minh, Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây đã lập biên bản xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với phần đất nông nghiệp (không bao gồm 724,9m² có mục đích sử dụng đất ở nông thôn và phần diện tích 275,5m² (do ngày 13 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây ban hành Quyết định số 281/QĐ-XPHC

về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi vi phạm của bà Trần Thị Minh Trang và Quyết định số 327/QĐ-CCXP ngày 30 tháng 8 năm 2018 về Cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả)) của bà Trần Thị Minh Trang và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xử lý theo quy định.

Ngày 12 tháng 11 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 798/QĐ-KPHQ về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bà Trần Thị Minh Trang, cụ thể:

+ Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; diện tích vi phạm: 840,97m² thuộc một phần các thửa đất số 501, 502, tờ bản đồ số 25 (tài liệu BĐĐC); hiện trạng: cột bê tông, gỗ, sắt; mái ngói, tole, bạt kéo; vách gạch; sân xi măng, sân gạch; Vi phạm Điểm a Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính Phủ.

+ Chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; diện tích vi phạm: 26,8m² thuộc một phần các thửa đất số 9 tờ bản đồ số 30 tài liệu BĐĐC và một phần thửa 105, tờ bản đồ số 25 (tài liệu BĐĐC); hiện trạng: cột bê tông, gỗ, sắt; mái ngói, tole, bạt kéo; vách gạch; sân xi măng, sân gạch; Vi phạm Điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính Phủ.

+ Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; diện tích vi phạm: 5717,83m² thuộc một phần các thửa đất số 501, 502, tờ bản đồ số 25 (tài liệu BĐĐC); hiện trạng: cột bê tông, gỗ, sắt; mái ngói, tole, bạt kéo; vách gạch; sân xi măng, sân gạch; Vi phạm Điểm b Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính Phủ.

+ Chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; diện tích vi phạm: 690,2m² thuộc một phần các thửa đất số 104, 105 tờ bản đồ số 25 và một phần thửa đất số 09, 10 tờ bản đồ số 30 (tài liệu BĐĐC); hiện trạng: cột bê tông, gỗ, sắt; mái ngói, tole, bạt kéo; vách gạch; sân xi măng, sân gạch; Vi phạm Điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính Phủ.

III. Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh

Xét thấy, bà Trần Thị Minh Trang sử dụng đất không đúng mục đích theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp; đồng thời, bà Trần Thị Minh Trang đã sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích là kinh doanh, dịch vụ thương mại, hồ bơi (đất thương mại, dịch vụ), không phù hợp quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Từ những cơ sở nêu trên, nhận thấy ngày 12 tháng 11 năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 798/QĐ-KPHQ về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bà Trần Thị Minh Trang là đúng quy định.

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị bà Trần Thị Minh Trang thực hiện việc khắc phục phần diện tích vi phạm theo Quyết định số 798/QĐ-KPHQ ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thông tin đến bà Trần Thị Minh Trang được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB (CT, PCT ĐT);
- P. TP, TTH, P. TN&MT, P. QLĐT;
- CN. VPĐĐ HBC;
- UBND xã TQT;
- CVP, PCVP (V); *uuu*
- Lưu VT, TH (KN), BTCĐ.



CHỦ TỊCH

Trần Phú Lữ