

Số 772/TB-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày 10 tháng 8 năm 2018

THÔNG BÁO

Kết luận thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phạm Thị Sâm và hộ bà Võ Thị Doãn, công dân xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi

Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi có Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 18/01/2018 thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận*) cho bà Phạm Thị Sâm và hộ bà Võ Thị Doãn, công dân xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi. Ngày 17/7/2018, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi đã ban hành Kết luận thanh tra số 4181/KL-UBND việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Sâm và hộ bà Võ Thị Doãn, công dân xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra năm 2010, Chủ tịch UBND thành phố thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. NỘI DUNG THANH TRA

Thanh tra làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Sâm ngày 25/12/2016 (*số vào sổ cấp GCN: CH02572, số phát hành: BS627255*) đối với thửa đất số 2879, diện tích 50,1m², loại đất: Đất ở tại nông thôn và cho hộ bà Võ Thị Doãn ngày 04/02/2016 (*số vào sổ cấp GCN: CH01727, số phát hành: BU239012*) đối với thửa đất số 1450, diện tích 1572m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác, cùng tờ bản đồ số 3, xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi và làm rõ trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đối với việc cấp Giấy chứng nhận.

II. ƯU ĐIỂM, TỒN TẠI, KHUYẾT ĐIỂM, SAI PHẠM PHÁT HIỆN QUA THANH TRA

A. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Sâm

- Thửa đất số 2879, tờ bản đồ số 03, xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi (*bà Phạm Thị Sâm được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ ngày 25/10/2016, số BS 627355, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH02572*), có nguồn gốc là đất đường đi. Sau năm 1975, ông Phạm Sỹ (*là cha bà Nguyễn Thị Sâm*) dựng lều quán để sửa xe đạp và bán bánh kẹo cho đến khi ông Sỹ chết (*ông Sỹ chết năm nào không rõ*). Sau khi ông Sỹ chết, bà Phạm Thị Sâm làm lại quán và tiếp

tục sử dụng bán tạp hóa cho đến khi cấp Giấy chứng nhận vào năm 2016. Bản đồ đo vẽ năm 1983, 1993 không thể hiện số thửa, mà là đất đường đi. Bản đồ đo vẽ năm 2016, mang số thửa 2879, diện tích 55,9m².

- Qua thanh tra xét thấy việc các cơ quan chức năng xác lập các thủ tục trình UBND thành phố Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận ngày 25/12/2016 (số vào sổ cấp GCN: CH02572, số phát hành: BS627255) đối với thửa đất số 2879, diện tích 50,1m², loại đất: ONT, tờ bản đồ số 3, xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi cho bà Phạm Thị Sâm, là không đúng mục đích sử dụng đất và điều kiện được cấp Giấy chứng nhận, cụ thể:

+ Nội dung UBND xã Nghĩa Dũng xác nhận tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà Phạm Thị Sâm về "Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: phù hợp với quy hoạch" là không đúng, vì tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đã xác định có 16m² thuộc quy hoạch mở rộng đường Trần Anh Tông, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7758/QĐ-UBND ngày 18/12/2012. Sai phạm trong việc xác nhận "phù hợp với quy hoạch" này làm căn cứ để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố kiểm tra, đề nghị công nhận toàn bộ diện tích 50,1m² là đất ở cho bà Phạm Thị Sâm theo quy định tại điểm a, Khoản 2 Điều 20 và điểm a Khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

+ Trong 50,1m² cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Sâm có 16m² thuộc quy hoạch mở rộng đường Trần Anh Tông và trên diện tích đất 50,1m² có lều quán với mục đích để sửa xe, bán hàng tạp hóa, không phải dùng để ở (vì ông Phạm Sỹ, con là bà Phạm Thị Sâm có đất, nhà ở gần vị trí quán sửa xe, nhà đất này là nơi ông Sỹ, bà Sâm ở, sinh hoạt; hiện nay đã bị thu hồi để xây dựng đường Trường Sa, bà Sâm được giao đất tái định cư, đã xây dựng nhà ở và đang sinh sống trên diện tích đất tái định cư này). Do đó, việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố xác nhận: "Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 2879, tờ bản đồ số 03, diện tích 50,1m², mục đích sử dụng: ONT cho bà Phạm Thị Sâm theo quy định tại điểm a, Khoản 2 Điều 20 và điểm a, Khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ" và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố kiểm tra không chặt chẽ hồ sơ, nhưng thống nhất, trình UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Sâm, với diện tích 50,1m², loại đất ở, là không đúng mục đích sử dụng đất và điều kiện được cấp Giấy chứng nhận.

Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau: ...Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai,..."

* Từ các cơ sở nêu trên, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi kết luận: việc các cơ quan chức năng xác lập các thủ tục trình UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Sâm là không đúng quy định. Giấy chứng nhận nói trên phải bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

- Ngoài những sai phạm nêu trên, UBND xã Nghĩa Dũng còn có những sai phạm sau: không chỉ đạo tổ chức cuộc họp lấy ý kiến khu dân cư mà lấy kết quả cuộc họp quần dân chính để ghi kết quả nguồn gốc đất tại Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 22/6/2016 là không đúng quy định tại Khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; kết quả được ghi tại Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 22/6/2012 không phải là ý kiến của những người cư trú cùng thời điểm, cũng không phải ý kiến của quần dân chính thôn 2, nên việc UBND xã Nghĩa Dũng xác nhận nội dung nguồn gốc đất tại Đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà Phạm Thị Sâm là theo ý kiến khu dân cư là không đúng. Việc xác nhận thời điểm năm 1991, ông Phạm Sĩ tiếp tục sửa xe và ở trên phần diện tích đất này là có chủ ý vì làm căn cứ để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố xác lập thủ tục đề nghị công nhận diện tích đất ở cho bà Phạm Thị Sâm theo quy định tại điểm a, Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

B. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Võ Thị Doãn

- Thửa đất số 1450m², tờ bản đồ số 03, xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi (UBND thành phố cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Võ Thị Doãn ngày 04/02/2015, số vào sổ cấp GCN: CH01727, số phát hành: BU239012) có nguồn gốc của hộ bà Võ Thị Doãn đưa vào HTXNN Nghĩa Dũng (nay là HTXNN Nghĩa Dũng) theo Đơn đưa đất vào HTX ngày 19/8/1979 với diện tích 2 sào 6 thước. HTXNN Nghĩa Dũng đã quản lý, giao cho Đội sản xuất số 3 trồng bạch đàn, sau khi thu hoạch bạch đàn xong (khoảng năm 1993), Đội 3 giao đất cho Đội 4 quản lý, ông Trương Đắc Sỹ - Đội trưởng giao cho ông Cao Đăng sản xuất, sau khi ông Đăng chết, ông Cao Văn Ninh (con ông Cao Đăng) tiếp tục sản xuất cho đến khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Võ Thị Doãn năm 2015. Khi thực hiện giao đất theo Nghị định 64/CP, diện tích đất này thuộc vùng trũng, đất xấu, ngập nước nên đã không cân đối cho hộ gia đình nào sản xuất. Do đó, ông Cao Đăng sử dụng từ đó cho đến khi chết, ông Cao Văn Ninh tiếp tục sử dụng cho đến năm 2017.

Theo Sổ mục kê lập theo Chỉ thị 299/TTg, có ghi tên người sử dụng đất là Võ Thị Doãn. Sổ đăng ký ruộng đất (5b): bà Võ Thị Doãn đứng tên kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg (ghi chú 1000m²/3150m² vỡ hóa). Nhưng thực tế gia đình bà Doãn không trực tiếp sử dụng đất này kể từ sau khi kê khai đăng ký (năm 1983) đến khi được cấp Giấy chứng nhận năm 2015.

- Qua thanh tra xét thấy việc các cơ quan chức năng xác lập các thủ tục trình UBND thành phố Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận ngày 04/02/2015 (số vào sổ cấp GCN: CH01727, số phát hành: BU239012) đối với thửa đất số 1450, diện tích 1572m², loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 3, xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi, cho hộ bà Võ Thị Doãn là không đúng nguồn gốc sử dụng đất và điều kiện được cấp Giấy chứng nhận, cụ thể:

+ Diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Võ Thị Doãn đã được HTXNN Nghĩa Dũng quản lý, giao cho Đội sản xuất số 3 trồng bạch đàn (bà Doãn có đơn đưa đất vào HTXNN ngày 19/8/1979 với diện tích 2 sào 6 thước tại cánh đồng ruộng Bầu Chi, đất hạng 2). Sau đó giao cho ông Cao Đăng sản xuất, sau khi ông Đăng chết, vợ chồng ông Cao Văn Ninh tiếp tục sản xuất cho đến khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Võ Thị Doãn. Đặt vấn đề diện tích đất này không phải diện tích 2 sào 6 thước bà Võ Thị Doãn ký đơn vào HTXNN thì toàn bộ đất này đã được HTXNN Nghĩa Dũng quản lý, sau đó giao cho Đội sản xuất sử dụng trồng bạch đàn. Như vậy, việc hộ bà Doãn kê khai trong Đơn đăng ký đất đai: "Nguồn gốc đất này của ông Nguyễn Kiên sử dụng trước năm 1945 để lại cho cha chồng là ông Nguyễn Hoài sử dụng. Sau khi ông Hoài chết để lại cho chồng tôi là ông Nguyễn Công Thành sử dụng đến năm 2003, chồng chết, tôi tiếp tục quản lý, sử dụng mãi đến nay ổn định, không có ai tranh chấp" là không đúng thực tế và nguồn gốc sử dụng đất.

+ Thực tế gia đình bà Võ Thị Doãn đã không trực tiếp sản xuất tại thửa đất 1450 kể từ năm 1983 (sau khi kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg) đến khi được cấp Giấy chứng nhận năm 2015. Như vậy, mặc dù bà Võ Thị Doãn có tên kê khai đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất (lập theo Chỉ thị 299/TTg), với diện tích 1000m²/3150m² nhưng không là người đang sử dụng đất kể từ năm 1983 cho đến khi kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận. Căn cứ Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì hộ bà Doãn không đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất.

- Từ sai phạm trong việc xác nhận nguồn gốc sử dụng đất không đúng thực tế của UBND xã Nghĩa Dũng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố thẩm định, xác nhận nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của hộ bà Doãn tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà Doãn, và Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố kiểm tra, trình UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Doãn là không đúng nguồn gốc đất, điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, qua kiểm tra bà Võ Thị Doãn đã thực hiện tặng cho ông Nguyễn Công Quốc theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố chính lý trang 3 ngày 03/02/2016. Ông Nguyễn Công Quốc cũng đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Phạm Thị Hường theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Tư Nghĩa chứng nhận ngày 04/3/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố chính lý trang 3 ngày 21/4/2016.

Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau: ... Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Từ diễn biến và căn cứ nêu trên, nên UBND thành phố không thể thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Phạm Thị Hương theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai”, như vậy việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Võ Thị Doãn không đúng quy định pháp luật (1.572m² đất HNK) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố.

Kiểm tra Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Tư Nghĩa chứng nhận ngày 23/01/2016 (bà Võ Thị Doãn tặng cho ông Nguyễn Công Quốc), tại thời điểm ký hợp đồng bà Võ Thị Doãn đã chết (chết ngày 11/9/2014) nhưng vẫn thể hiện điểm chỉ tại Hợp đồng, việc này là có hành vi gian dối hoặc giả mạo của người yêu cầu công chứng, do đó có căn cứ xác định việc công chứng có vi phạm pháp luật về ký, điểm chỉ trong văn bản công chứng theo quy định tại Điều 48 Luật Công chứng năm 2014, vi phạm một trong những hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Điều 7 Luật Công chứng năm 2014 cần phải được xử lý theo quy định.

- Ngoài những sai phạm nêu trên, UBND xã Nghĩa Dũng, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố còn có những sai phạm trong trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị Sâm, như sau: (i) Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có chữ ký ông Kiều Tấn Trường nhưng ông Trường khẳng định không ký tại biên bản, là sai sót của Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố; (ii) việc ông Nguyễn Trường Sơn, Phó Chủ nhiệm HTXNN Nghĩa Dũng xác nhận tại Đơn xin xác nhận của bà Võ Thị Doãn đề ngày 20/6/2013, là đất này HTX không quản lý, là không đúng thực tế; (iii) bà Võ Thị Doãn chết trước thời điểm UBND thành phố cấp GCNQSDĐ (trong khi gia đình bà Doãn có đăng ký khai tử tại UBND xã) thì việc trình hồ sơ cấp và giao trả Giấy chứng nhận đứng tên bà Võ Thị Doãn là

không đúng đối tượng theo quy định tại Khoản 4 Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ. Tuy nhiên, tại thời điểm đó Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố không có thông tin bà Doãn chết, sai sót này là do nguyên nhân khách quan, nhưng các cơ quan cần rút kinh nghiệm trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

III. BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2010, các quy định của pháp luật có liên quan, xét tính chất và mức độ sai phạm, Chủ tịch UBND thành phố xử lý như sau:

1. Xử lý thiệt hại trong việc cấp Giấy chứng nhận

- Giao Thanh tra thành phố tham mưu UBND thành phố thông báo cho bà Phạm Thị Sâm biết rõ lý do thu hồi GCNQSDĐ đã cấp không đúng quy định. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tham mưu UBND thành phố xác lập đầy đủ thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Phạm Thị Sâm tại thửa đất số 2879, diện tích 50,1m², loại đất: ONT, tờ bản đồ số 3, xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi theo quy định pháp luật. Giao Chi cục Thuế thành phố lập đầy đủ thủ tục thoái trả lại số tiền 11.132.000 đồng (*tiền trước bạ: 110.000 đồng, tiền sử dụng đất: 11.022.000 đồng*) cho bà Phạm Thị Sâm, ở thôn 2, xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi, theo Thông báo số 10958/TB-CCT ngày 31/10/2016 của Chi cục Thuế thành phố.

- Giao UBND xã Nghĩa Dũng lập thủ tục đề nghị Tòa án nhân dân thành phố tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Tư Nghĩa chứng nhận ngày 23/01/2016 (*bà Võ Thị Doãn tặng cho ông Nguyễn Công Quốc*) vô hiệu và xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà Võ Thị Doãn trái pháp luật gây ra.

2. Xử lý trách nhiệm

2.1. Giao Phòng Nội vụ thành phố:

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, UBND xã Nghĩa Dũng tổ chức kiểm điểm và xử lý trách nhiệm đối với cán bộ, công chức có sai phạm liên quan đến việc xác nhận hồ sơ, trình UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Sâm và hộ bà Võ Thị Doãn không đúng quy định của pháp luật.

- Tham mưu UBND thành phố có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chỉ đạo tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với công chức, viên chức, nhân viên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh thành phố có sai phạm liên quan đến việc xác nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Sâm và hộ bà Võ Thị Doãn.

2.2. Kiến nghị Ban Thường vụ Thành ủy chỉ đạo xử lý trách nhiệm đối với cán bộ, công chức thuộc diện Ban Thường vụ Thành ủy quản lý, có sai phạm trong xác nhận hồ sơ, trình UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Sâm và hộ bà Võ Thị Doãn./.

Nơi nhận: *th*

- CT, các PCT. UBND thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Văn phòng HĐND và UBND thành phố
(để đăng trên Cổng thông tin điện tử thành phố);
- Lưu: VT, TTr, hồ sơ.



CHỦ TỊCH

Phạm Tấn Hoàng
Phạm Tấn Hoàng



9