

Lưu quan ks Đ ỹ Lợi, 1
Nghĩa Chánh.

UBND THỊ XÃ QUẢNG NGÃI CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐOÀN THANH TRÀ Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Số: 12/KL-PTT

Quảng Ngãi, ngày 10 tháng 6 năm 2003

174

KẾT LUẬN

THANH TRA VỀ CĂN NGUYÊN NGUỒN GỐC VÀ TÍNH HỢP PHÁP TRONG VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO ÔNG ĐÌNH DUY HỘI

Thực hiện Quyết định số 395/QĐ-CT ngày 10.4.2003 của Chủ tịch UBND thị xã Quảng Ngãi về việc thành lập Đoàn thanh tra xem xét căn nguyên nguồn gốc và tính hợp pháp trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đình Duy Hội trú quán khối 2, phường Nghĩa Chánh, thị xã Quảng Ngãi theo đơn tố cáo của một số công dân và kiến nghị của cấp uỷ Chi bộ 2, Đảng bộ phường Nghĩa Chánh thị xã Quảng Ngãi (đơn đề ngày 20/2/2003). Với nội dung : Cán bộ địa chính, UBND phường Nghĩa Chánh kết hợp với phòng Địa chính thị xã đã làm thủ tục hồ sơ hợp lý hoá diện tích đất thùng đào và đất đường đi do Nhà nước quản lý để cấp quyền sử dụng đất cho ông Đình Duy Hội. Sau đó ông Hội làm thủ tục chuyển QSDĐ này cho ông Võ Quang Đồng công dân phường Nguyễn Nghiêm sử dụng xây dựng Khách sạn là sai trái, vi phạm pháp luật đất đai, cần được xem xét xử lý theo Pháp luật, trả lại phần đất đường đi phía Nam và một phần đất đường đi phía tây cho nhân dân. -

Đoàn thanh tra tiến hành thẩm tra, xác minh, kết quả như sau:

A/ KẾT QUẢ THẨM TRA XÁC MINH :

I. NGUỒN GỐC ĐẤT, QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG VÀ THỰC HIỆN KÊ KHAI ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT :

1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất :

Nguyên vào năm 1953 ông Đình Duy Hội mua thửa đất số 978 (cũ) của ông Lâm Tô Thăng có diện tích 1090 m², Ông sử dụng ổn định, không có tranh chấp và đã thực hiện kê khai, đăng ký vào sổ địa chính thửa số 348 diện tích 1.090m² loại đất (T), trang 126 quyền số 2, thuộc tờ bản đồ số 3 xã Nghĩa Chánh (nay là phường Nghĩa Chánh) theo Chi thị số 299-TTg ngày 10.11.1980 (Nay là thửa số 319 diện tích 1.210m² loại đất (T), thuộc tờ Bản đồ số 01 phường Nghĩa Chánh đo vẽ năm 1993). Giới cận thửa đất :

- Phía Bắc giáp đường đi.

- Phía Nam giáp đường đi nội bộ.
- Phía Đông giáp thửa 313.
- Phía tây giáp mương thủy lợi (bờ xe đôi).

2. Về thu hồi đất :

Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất Hợp tác xã nông nghiệp Nghĩa Chánh, một số tổ chức và công dân đang sử dụng để xây dựng đường Tránh Đông cụ thể : Quyết định số 1767/QĐ-UB ngày 14.12.1992 thu hồi 35.200m² (dài 1.100m, rộng 32m), Quyết định số 667/QĐ-UB ngày 2.6.1993 thu hồi 38.400m² (dài 1.200m, rộng 32m) thuộc địa phận xã Nghĩa Chánh, thị xã Quảng Ngãi (thu hồi theo tuyến đường). Cả hai Quyết định đều giao trách nhiệm cho : Sở Giao thông vận tải phải đền bù hoa màu, nhà cửa vật kiến trúc, kinh phí bốc dỡ mồ mả. Ban quản lý đất đai (nay là Sở Tài nguyên - Môi trường), UBND thị xã Quảng Ngãi, UBND xã Nghĩa Chánh có trách nhiệm cắm mốc giới và theo dõi việc thực hiện của Sở Giao thông vận tải.

Thực tế quá trình cắm mốc giới, chỉ giới thực hiện thu hồi đất, các cơ quan chức năng, không lập hồ sơ thu hồi đất cụ thể cho từng chủ sử dụng đất. Trong tình hình chung đó, trường hợp ông Hợi sử dụng thửa 319 diện tích 1.210m² bị thu hồi 594,7m², diện tích còn lại 615,3m² (đã trừ lộ giới) ông Hợi vẫn tiếp tục sử dụng cho đến lúc làm hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tháng 6/2001). Khi thu hồi 594,7m² để làm đường Tránh đông, ông được Nhà nước xét cấp lại 2 lô (200m²) ở khu dân cư Rộc Do, khối 2, phường Nghĩa Chánh và ông Hợi đã được đền bù nhà cửa , tài sản có trên đất với tổng giá trị 23.090.750^d (không đền bù thiệt hại về đất).

3. Đất thung đào :

Thửa đất (978 cũ) nay là thửa 319 diện tích 615,3 m² (còn lại sau thu hồi) ông Hợi đang sử dụng phía tây giáp đất thung đào, năm 1962 ông Hợi san lấp và sử dụng cho nhân dân tản cư (dân Nghĩa Hà, Tư Nghĩa) thuê làm nhà ở. Sau giải phóng năm 1975 ông Hợi quản lý, sử dụng ổn định , không có tranh chấp, được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã Nghĩa Chánh xét cho đăng ký QSD đất theo Chỉ thị 299-TTg. Theo bản đồ địa chính lập năm 1983 và 1993 Cạnh phía tây thửa đất 319 có đường đi nội bộ hình thành từ việc chính quyền địa phương san lấp mương thủy lợi (bờ xe đôi) từ năm 1992 - 1993 không có đất thung đào. Cạnh Phía Nam là 1 con mương nước nhỏ, từ khi xây dựng đường tránh đông (nay là đường Đinh Tiên Hoàng) mương này không còn sử dụng, được san lấp làm đường đi vào xóm, do Nhà nước quản lý.

II. VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Lập hồ sơ và quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN.QSDD) cho ông Đinh Duy Hợi :

a. Lần thứ nhất :

Theo Báo cáo của UBND phường, trước đó (ngày 5/6/2002) ông Hợi có đơn kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 319 trong đó cả diện tích phần đất đường đi phía Nam. Ngày 5.6.2002 Hội đồng xét đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường Nghĩa Chánh họp xét cho một số công dân, trong đó có trường hợp ông Hợi được Hội đồng kết luận đất ông Đinh Duy Hợi đang sử dụng đã kê khai đăng ký vào Sổ địa chính theo Chỉ thị số 299/TTg năm 1980; xác định trong thửa đất thổ cư ông Hợi có đất thung đào dài 40m, (trọng không không ghi), diện tích $140m^2$ là đất chuyên dùng của Nhà nước, Hội đồng không nhất trí xét cấp QSDD cho ông Hợi và giao cho Địa chính phường kiểm kê lại đất thung đào để xin chủ trương giải quyết của UBND thị xã.

Sau
Tại cuộc họp của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất của phường ngày 5/6/2002 không đồng ý cấp quyền sử dụng đất đường đi phía Nam cho ông Hợi. Ngày 20/6/2002 ông Hợi có đơn xin xét cấp QSD đất với nội dung : “ Phía Nam đất vườn của Tôi có con đường làng từ năm 1992 không sử dụng bỏ hoang phí, cây cối mọc trùm lùm, tôi viết đơn đề nghị UBND đề cho tôi được sử dụng, tôi sẽ ủng hộ ngân sách phường xây dựng công ích”.

Ngày 26.6.2001 ông Hợi có đơn xin trích lục bản đồ thửa đất 319 tờ bản đồ số 1 lập năm 1993, phường Nghĩa Chánh, được Chủ tịch UBND phường Nghĩa Chánh chứng thực ngày 28.9.2002 chuyển phòng Địa chính giải quyết.

Ngày 28.6.2002 ông Hợi viết giấy tự khai về căn nguyên, quyền sử dụng thửa đất 319 diện tích $682m^2$ (diện tích còn lại sau khi thu hồi).

Giới cận : - Đông giáp : đường Đinh Tiên Hoàng.

- Tây giáp : Đường đi vào xóm.

Sau → Nam giáp : Đất nhà bà Đinh Thị Ngọc.

- Bắc giáp : Đường Đinh Tiên Hoàng.

Các nhân chứng : Đinh Minh, Nguyễn Mạch, Võ Quảng ký xác nhận về nguồn gốc, giới cận đất của ông Hợi và được Chủ tịch UBND phường Nghĩa Chánh chứng thực ngày 17.7.2002.

Cùng ngày 28/6/2002, ông Hợi có đơn xin đăng ký QSDD thửa 319 với diện tích $769m^2$ (tăng $87,0 m^2$ so với giấy tự khai). Trong đó đất ở $300m^2$ và đất vườn $469m^2$, có sai lệch diện tích nhưng Chủ tịch phường Nghĩa Chánh vẫn chứng thực ngày 17.7.2002.

Ngày 5.7.2002 Hội đồng xét đề nghị cấp GCNQSDĐ phường Nghĩa Chánh họp xét đơn xin cấp GCNQSDĐ của ông Hợi, xác định đất thung đào không phải của ông Hợi, đất của Nhà nước nhưng ông Hợi đã sử dụng từ lâu nên Hội đồng thống nhất cho ông Hợi làm GCNQSDĐ cả phần diện tích thung đào, với điều kiện ông Hợi phải nộp cho UBND phường Nghĩa Chánh 60.000.000^d (Sáu chục triệu đồng) để sử dụng vào việc xây dựng cơ bản. Tại cuộc họp này, Địa chính phường không báo cáo rõ về kết quả kiểm kê đất thung đào, ý kiến chỉ đạo của UBND thị xã theo tinh thần kết luận của Hội đồng phường họp ngày 05/6/2002.

Ngày 11.7.2002 , Chủ tịch UBND phường Nghĩa Chánh, cán bộ địa chính là ông Nguyễn Ngọc Thanh và bà Nguyễn Thị Lệ cùng chủ sử dụng đất là ông Đinh Duy Hợi tiến hành khảo sát, đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất tại thực địa, lập biên bản thửa đất 319 như sau :

Diện tích : 682m²

Giới cận : - Đông giáp : đường Đinh Tiên Hoàng.

- Tây giáp : Đường đi vào xóm.

$\swarrow$ - Nam giáp : Đất vườn nhà bà Đinh Thị Ngọc.

- Bắc giáp : Đường Đinh Tiên Hoàng.

Theo biên bản thì phía Nam giáp đất vườn bà Đinh Thị Ngọc (có áp chỉ ký tên của bà Đinh thị Ngọc), nhưng thực tế giữa ranh giới đất ông Hợi với đất bà Ngọc có một đường đi có diện tích 95,7m² ((3m + 2,5m) : 2 x 34.8m) được hình thành từ mương nước, sử dụng từ năm 1993 và một phần đất đường đi phía tây mà ông Hợi đã lấn chiếm năm 1993 (UBND xã đã lập biên bản vi phạm hành chính nhưng không được xử lý, biên bản vi phạm hành chính nay không còn lưu giữ). Như vậy, biên bản đã xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 319 của ông Hợi có cả diện tích đường đi phía nam và 1 phần đất lấn chiếm đường đi phía tây là không đúng thực tế nguồn gốc đất hợp pháp của ông Hợi.

Đ/H Hợi nộp! Ngày 18.7.2002 ông Đinh Duy Hợi đã nộp tiền 60.000.000^d cho UBND phường Nghĩa Chánh (phiếu thu số N0. 934470 ngày 18.7.2002) và ủng hộ cho Quỹ người nghèo của phường 2.000.000^d.

Ngày 26.7.2002 UBND phường Nghĩa Chánh lập Tờ trình số 77/TTr-UB, trình UBND thị xã về việc đề nghị cấp GCNQSDĐ cho ông Đinh Duy Hợi với diện tích 769m². Trong đó 300m² đất ở và 469m² đất vườn. (Tăng 87m² so với biên bản đo đạc ngày 11.7.2002).

Tại Tờ trình số 77/TTr-UB ngày 26.7.2002 của UBND phường Nghĩa Chánh xác định diện tích 769m² là đất có nguồn gốc hợp pháp của ông Hợi (không phân tích phần đất sử dụng hợp pháp của ông Hợi, phần đất đường đi phía nam đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất phường đồng ý cấp cho ông Hợi, phần đất đường đi phía tây do ông Hợi chiếm năm 1993) cho UBND thị xã để xem xét xử lý.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ của phường, Ngày 2/8/2002 Phòng Địa chính thị xã cử ông Đoàn Ngọc Minh cán bộ chuyên môn cùng UBND phường tổ chức đo đạc xác định hiện trạng sử dụng của ông Đình Duy Hợi với tổng diện tích 769m². Trong quá trình đo đạc cán bộ địa chính phường đã báo cáo (báo cáo miệng) cho cán bộ địa chính thị xã biết rõ diện tích đất đường đi phía nam được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất phường đồng ý cấp cho ông Hợi và ông Hợi nộp cho phường 60.000.000^d. Riêng phần đất đường đi phía tây ông Hợi lấn chiếm năm 1993 cán bộ địa chính phường không báo cáo cho đoàn đo đạc biết. Sau khi lập biên bản đo đạc xong ông Đoàn Ngọc Minh có báo cáo (Báo cáo miệng) cho Trưởng phòng Địa chính thị xã về đất đường đi phía Nam do Nhà nước quản lý được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất phường đồng ý cho ông Hợi được sử dụng và nộp tiền cho phường.

Ngày 28.8.2002 Phòng Địa chính thị xã trích sao thửa đất 319 do ông Hợi đang sử dụng (phần còn lại sau thu hồi) theo biên bản đo đạc ngày 2.8.2002. Trưởng phòng Địa chính kiểm tra hồ sơ, lập Tờ trình số 190/TTr-ĐC ngày 6.9.2002 trình UBND thị xã cấp GCNQSDĐ cho ông Đình Duy Hợi với tổng diện tích là 769m² theo đề nghị của phường và biên bản đo đạc ngày 2.8.2002, không phát hiện xử lý đất lấn chiếm đường đi phía tây, không báo cáo đề xuất cho UBND thị xã xem xét giải quyết phần đất đường đi phía Nam theo chức năng thẩm quyền của mình.

Ngày 11.9.2002 UBND thị xã ban hành Quyết định số 703/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Đình Duy Hợi thửa đất 319 diện tích 769m². Trong đó 300m² đất ở và 469m² đất vườn theo đề nghị của Trưởng phòng Địa chính thị xã. (Kèm trích lục bản đồ địa chính và GCNQSDĐ "bìa đỏ").

b. Xử lý đơn và giải quyết đơn tố cáo của công dân, kiến nghị của cấp uỷ Chi bộ 2 Nghĩa Chánh :

Sau khi xem xét nội dung đơn tố cáo của công dân, UBND thị xã đã chỉ đạo và giao cho Phòng Địa chính phối hợp UBND phường Nghĩa Chánh kiểm tra trình UBND thị xã xử lý. Qua kết quả kiểm tra UBND phường Nghĩa Chánh lập Tờ trình số 122/TTr-UB ngày 10.10.2002 trình UBND thị xã đề nghị thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đình Duy Hợi, vì lý do đã cấp diện tích đường đi 95,7m² (đường đi giáp phía Nam) nhập chung vào thửa đất đã cấp GCNQSDĐ cho ông Hợi.

Ngày 4/10/2002
T. A. C.

Ngày 15.10.2002 Phòng Địa chính cử ông Trịnh Quang Trán phó trưởng phòng trực tiếp phối hợp với UBND phường Nghĩa Chánh tổ chức đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của ông Hợi, có sự chứng kiến ký xác nhận của 2 công dân là ông Phạm Vinh và ông Võ Duy Hợi. Qua biên bản đo đạc đã khôi phục diện tích đường đi phía Nam $95,7m^2$ ($((3m + 2,5m) : 2 \times 34,8m)$ và đường đi phía Tây $53m^2$ ($39m^2 \times 0,8$ đến $1,3m$), xác định diện tích chung thực của ông Đinh Duy Hợi đang sử dụng có nguồn gốc hợp pháp là $615,3m^2$, giảm $153,7m^2$ ($769m^2 - 615,3m^2$) so với diện tích đã cấp GCNQSDĐ lần đầu.

Ngày 21.10.2002 Trưởng Phòng Địa chính thị xã có Tờ trình số 288/TTr-ĐC, trình UBND thị xã về việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp và cấp lại GCNQSDĐ cho ông Đinh Duy Hợi với diện tích $615,3m^2$, trong đó đất ở là $300m^2$ và đất vườn là $315,3m^2$.

Ngày 22.10.2002 UBND thị xã ra Quyết định số 900/QĐ-UB về việc huỷ bỏ GCNQSDĐ đã cấp số 00414/QSDĐ/703/QĐ-UB và cấp lại GCNQSDĐ cho ông Đinh Duy Hợi với diện tích $615,3m^2$. Trong đó đất ở $300m^2$ và đất vườn $315,3m^2$. GCNQSDĐ số W 232148, vào sổ số 00510 QSDĐ/900/QĐ-UB ngày 22.10.2002. Kèm theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất có 3 cạnh hình tam giác với số đo như sau:

- Cạnh Đông bắc $38,5m$ giáp đường Đinh Tiên Hoàng.
- Cạnh Tây $39,36m$ giáp đường đi nội bộ.
- Cạnh Nam $34,8m$ giáp đường đi vào xóm.

c. Đối với đường đi phía tây:

Theo bản đồ địa chính thì đường đi phía tây được hình thành từ việc sau lập ~~miếng~~ ~~bờ~~ ~~xe~~ ~~đôi~~ ~~năm~~ ~~1993~~ có chiều rộng $6m$, thực tế hiện nay phía bắc $4,8m$ (thiếu $1,2m$), phía nam $5,3m$ (thiếu $0,7m$). Để xác định nguyên nhân thiếu trên, Đoàn thanh tra đã tiến hành đối chiếu với hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 270 ông Nguyễn Hồ sử dụng, thửa 320 bà Nguyễn Thị Thanh sử dụng tại tờ bản đồ 1 phường Nghĩa Chánh đo vẽ năm 1993. Qua đối chiếu đo đạc Đoàn xác định diện tích đường đi bị mất đi không phải do Nhà nước cấp QSD đất cho ông Hợi $615,3m^2$. Thiếu đất đường đi này là do hộ ông Nguyễn Hồ và bà Nguyễn Thị Thanh lấn chiếm.

d. Tổ chức thông báo kết quả xử lý tố cáo cho người tố cáo:

Sau khi UBND thị xã xem xét giải quyết điều chỉnh diện tích cấp QSDĐ cho ông Đinh Duy Hợi. Ngày 26.11.2002 đồng chí Bí thư Đảng uỷ, đồng chí Chủ tịch UBND phường dự họp với Chi bộ 2 cùng ngày (26.11.2002), đồng chí Phó chủ tịch UBND và đồng chí Chủ tịch

UBND phường dự họp với nhân dân khối 2. Tại 2 cuộc họp trên đồng chí Chủ tịch thông báo kết quả xử lý của UBND thị xã, giải trình việc thiếu sót trong quản lý điều hành của UBND phường và nhận khuyết điểm trước Chi bộ và nhân dân khối 2. Tuy nhiên nội dung giải trình chưa đầy đủ, rõ ràng, tính thuyết phục chưa cao nên đảng viên và nhân dân khối 2 chưa thật sự nhất trí, còn thắc mắc, nghi ngờ việc làm của chính quyền và tiếp tục kiến nghị lên cấp trên.

2. Chuyển quyền sử dụng đất :

Ngày 22.10.2002 ông Đinh Duy Hợp lập hợp đồng số 127/CN chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích $615,3m^2$ (đất ở $300m^2$ và đất vườn $315,3m^2$) cho người nhận QSDĐ là ông Võ Quang Đồng, sinh năm 1940, nghề nghiệp kinh doanh thương mại, thường trú tại 497 Quang Trung, thị xã Quảng Ngãi. Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục pháp lý, UBND thị xã đã cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Quang Đồng với diện tích $615,3m^2$. Trong đó $300m^2$ đất ở và $315,3m^2$ đất vườn, vào sổ số 00511 QSDĐ/925/QĐ-UB ngày 25.10.2002. Hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã làm đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước

Ông Võ Quang Đồng khởi công xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng nhà ở số 29/SXD-GPXD ngày 8.11.2002 của Sở xây dựng Quảng Ngãi. Theo giấy phép thì ông Đồng được phép xây dựng nhà ở hộ gia đình, nhà cấp 2 (4 tầng), diện tích xây dựng tầng 1 là $218,3m^2$ (theo thiết kế ký hiệu bản vẽ : 01-09).

3. Kiểm tra thực tế của Đoàn thanh tra :

Ngày 12.5.2003 Đoàn thanh tra có mời đại diện phòng Địa chính thị xã, Phòng Quản lý hạ tầng đô thị thị xã, UBND phường Nghĩa Chánh và cán bộ địa chính phường, khối trưởng khối 2 cùng người sử dụng đất là ông Võ Quang Đồng tiến hành đo đạc diện tích thực tế với chiều dài các cạnh, ranh giới thửa đất đều khớp với kết quả của phòng Địa chính thị xã đo đạc ngày 15.10.2002.

Thực tế, ông Võ Quang Đồng đã sử dụng toàn bộ diện tích $615,3m^2$ vào mục đích xây dựng nơi kinh doanh (Khách sạn) (Trong đó có $315,3m^2$ đất vườn chưa được cấp thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Pháp luật) xây dựng tầng 1 là $290,66m^2$ tăng hơn giấy phép là $72,36m^2 = (290,66 - 218,3)$ (nhà 4 tầng) và diện tích còn lại được xây dựng sân và khuôn viên Khách sạn bằng gạch, xi măng và bê tông kiên cố.

Võ Quang Đồng
72,36 m²

B. NHẬN XÉT, KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP GIẢI QUYẾT :

I. NHẬN XÉT VÀ KẾT LUẬN :

1. Về đất thùng đào :

Trong các tờ bản đồ đo vẽ năm 1983, 1993 do Nhà nước quản lý không thể hiện đất thùng đào, diện tích thực tế còn lại sau khi thu hồi (xây dựng đường Tránh Đông) là $615,3 \text{ m}^2$ ông Hội liên tục sử dụng không có tranh chấp. Hội đồng xét đề nghị cấp GCN.QSDD phường Nghĩa Chánh họp ngày 5.6.2002, xác định thửa 319 của ông Hội đang sử dụng có 140 m^2 đất thùng đào do Nhà nước quản lý, không đồng ý cấp GCN.QSDD cho công dân là không đúng thực tế; Hơn nữa tại cuộc họp Hội đồng cấp GCN.QSDD của phường ngày 05/7/2002, vẫn xác định có 140 m^2 đất thùng đào của Nhà nước quản lý và đồng ý cấp QSD đất cho ông Hội, với điều kiện ông Hội phải nộp cho ngân sách phường $60.000.000^d$ nhưng thực chất Hội đồng xét cấp GCN QSD đất phường Nghĩa Chánh xét hợp thức hóa công nhận QSD phần đất đường đi phía Nam $95,7 \text{ m}^2$ (($3 + 2,5$) : $2 \times 38,8 \text{ m}$) để thu tiền, không phải đất thùng đào như trong biên bản họp xét của Hội đồng. Đây là hình thức giao đất thu tiền sử dụng đất trái thẩm quyền, vi phạm Luật đất đai, Luật ngân sách Nhà nước. Trách nhiệm này thuộc Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất phường, cán bộ địa chính, chủ tịch UBND phường.

2. Xét duyệt hồ sơ cấp GCN.QSDD cho ông Đinh Duy Hợi (cấp lần đầu).

- Ông Đinh Duy Hợi khai báo giới cận đất không đúng thực tế, trong đó có $153,7 \text{ m}^2$ đất không có nguồn gốc hợp pháp nhằm chiếm dụng đất của Nhà nước , và ông không phải là người có nhu cầu SDD chính đáng, thiết thực vì khi giải tỏa đường Tránh Đông , ông đã được cấp lại 02 lô đất(200 m^2) và khi được cấp GCN.QSDD ông đã chuyển nhượng ngay cho người khác.

- Các hộ lân cận (bà Đinh Thị Ngọc) hai lần ký xác nhận ranh giới, mốc giới đất ông Hợi giáp đất vườn bà ,các ông Đinh Minh, Nguyễn Mạch, Võ Quảng ký làm nhân chứng về nguồn gốc, giới cận đất hợp pháp cho ông Hợi là hoàn toàn không đúng thực tế, lợi dụng uy tín của mình làm sai lệch hồ sơ đất đai của ông Đinh Duy Hợi vi phạm Điều 86 Luật đất đai hiện hành.

- UBND phường Nghĩa Chánh lập hồ sơ, có Tờ trình số .17/TT-UB ngày 26/7/2002, trình UBND thị xã Quảng Ngãi xét cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đinh Duy Hợi với diện tích 769 m^2 , tăng $153,7 \text{ m}^2$ so với diện tích đất có nguồn gốc hợp pháp của ông Hợi $615,3 \text{ m}^2$, không

giải trình và báo cáo cụ thể phần đất đường đi phía nam $95,7m^2$ đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất phường xét đồng ý giải quyết cho ông Hợi để UBND thị xã xem xét Quyết định. Không xử lý dứt điểm phần đất đường đi phía tây $58m^2$ ông Hợi lấn chiếm (đã được UBND xã lập biên bản vi phạm hành chính 1993) UBND phường không niêm yết công khai cho nhân dân biết trước khi đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hợi, đây là việc làm thiếu trách nhiệm, sai quy trình của chủ tịch UBND và cán bộ địa chính phường, vi phạm Luật đất đai và tuân tự quy trình xét cấp giấy chứng nhận QSD đất hiện hành.

+ Ông Đoàn Ngọc Minh cán bộ phòng Địa chính thị xã khi tiếp nhận hồ sơ, được cử đi đo đạc, kiểm tra lập hồ sơ hiện trạng sử dụng đất của ông Hợi (biên bản lập ngày 02/8/2002) đã được ông Nguyễn Ngọc Thanh cán bộ địa chính phường cho biết phần đất đường đi phía nam (giáp đất bà Ngọc) được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất phường đồng ý cấp QSD đất cho ông Hợi nhưng không hướng dẫn phường thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai, không báo cáo đề xuất biện pháp xử lý (bằng văn bản) mà chỉ báo cáo sơ qua cho Trưởng phòng (bằng miệng), khi đo vẽ lại nhập chung phần đất đường đi phía nam vào thửa đất 319 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hợi, khi trích sao thửa đất 319 do ông Hợi sử dụng có diện tích $769m^2$ không đo vẽ cụ thể từng phần đất đường đi và đất có nguồn gốc hợp pháp của ông Hợi để người có thẩm quyền xem xét xử lý là việc làm hoàn toàn sai thực tế, sai với bản đồ địa chính lập năm 1983 và 1993 thiếu trách nhiệm của cán bộ được giao nhiệm vụ.

Trưởng phòng Địa chính thị xã không xử lý báo cáo của cán bộ giúp việc (tuy là báo cáo miệng), không ngăn chặn việc làm sai trái của phường trong việc làm thủ tục công nhận QSD đất không hợp pháp và thu tiền trái thẩm quyền, mà vẫn lập Tờ trình số 190/ TTTr-ĐC, ngày 06/9/2002 trình UBND thị xã Quảng Ngãi cấp GCN.QSDD cho ông Đinh Duy Hợi $769m^2$ không đúng thực tế, không đúng với hồ sơ địa chính, không báo cáo rõ về nguồn gốc từng loại đất đề nghị cấp cho ông Hợi để UBND thị xã xem xét xử lý, đây là việc làm thiếu tinh thần trách nhiệm trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai, tham mưu cho UBND thị xã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho công dân. Từ việc làm thì trách nhiệm không rõ ràng, minh bạch của UBND phường, của Phó Địa chính thị xã dẫn đến UBND thị xã cấp GCN.QSDD (lần đầu) cho ông Đinh Duy Hợi với diện tích $769m^2$. Trong đó có $95,7m^2$ (đất đường đi phía Nam và $58m^2$ trên đất đường đi phía Tây) là không đúng thực phải hủy bỏ Quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu.

c. Xử lý giải quyết tố cáo của cấp có thẩm quyền.

UBND thị xã Quảng Ngãi đã thu hồi GCNQSDĐ đã cấp 769m² và cấp lại GCNQSDĐ cho ông Đinh Duy Hợi với diện tích 615,3 m², giảm 153,7 m² (769 - 615,3). Trong đó đã khôi phục lại diện tích đất đường đi (phía Nam) là 95,7 m² và 58m² đất đường đi (phía Tây) là việc làm kịp thời, đúng Pháp luật. Kết quả xử lý của cấp thẩm quyền chưa được thông báo cho người tố cáo biết và cán bộ, công dân có liên quan, thiếu trách nhiệm sai phạm chưa được xử lý kịp thời, nên vụ việc tố cáo, kiến nghị chưa được giải quyết dứt điểm.

d. Tính chính xác việc cấp GCNQSDĐ (lần 2)

Ngày 12/5/2003, Đoàn thanh tra tiến hành tổ chức kiểm tra, đo đạc thực tế, xác định giới cận và số đo các cạnh cũng như diện tích đã cấp GCNQSDĐ cho ông Đinh Duy Hợi là phù hợp thực tế sử dụng đất của công dân và hồ sơ địa chính của Nhà nước. Xác định GCNQSDĐ cấp cho ông Đinh Duy Hợi có diện tích 615,3m² là có cơ sở, đúng pháp luật được quy định tại điểm 4, mục I Công văn 647CV/ĐC, ngày 31.5.1995 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn một số điểm thực hiện Nghị định 60/CP, Khoản 3 Điều 8 và Khoản 2 Điều 9 Quyết định số 390/QĐ-UB, ngày 3/3/1998 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở tại thị xã Quảng Ngãi, điểm c Khoản 2 Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

e. Chuyển quyền sử dụng đất của công dân :

Sau khi ông Đinh Duy Hợi được cấp GCNQSDĐ, ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất 615,3m² cho ông Võ Quang Đồng là phù hợp với khoản 2, Điều 8 Nghị định 17/1999/NĐ-CP; Khoản 3, Điều 3 Khoản 2 Điều 75 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998. Hồ sơ-chuyển nhượng và trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Duy Hợi với ông Võ Quang Đồng đúng Pháp luật được quy định tại Điều 10 và 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29.3.1999 của Chính Phủ. Ông Đồng sử dụng 615,3 m², tại thửa số 319, tờ bản đồ số 1 lập năm 1993, phường Nghĩa Chánh là hợp pháp.

g. Sử dụng đất của ông Võ Quang Đồng :

- Ông Võ Quang Đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 615,3 m². Trong đó 315,3m² đất vườn, chưa chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng ông đã sử dụng toàn bộ diện tích 615,3m² để xây dựng công trình là vi phạm Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998, hành vi trên phải được xử lý theo quy định tại khoản 1, Điều 1 Nghị định 94/CP ngày 10.1.1997 của Chính Phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai.

- Ông Võ Quang Đồng xây dựng công trình với diện tích xây dựng tầng 1 là $290,66\text{m}^2$ vượt so với giấy phép xây dựng $72,36\text{m}^2$ ($290,66 - 218,3$) là vi phạm pháp luật.

- Trong quá trình xây dựng ông Đồng đã tập kết vật liệu xây dựng để xây dựng công trình trên đường đi phía tây, phía nam gây cản trở việc đi lại của nhân dân.

II. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP GIẢI QUYẾT :

Căn cứ kết quả thẩm tra xác minh, Đoàn thanh tra kiến nghị UBND thị xã Quảng Ngãi giải quyết :

- Giữ nguyên Quyết định số 900/QĐ-UB ngày 22/10/2002 về việc huỷ bỏ GCNQSDĐ đã cấp theo Quyết định số 703/QĐ-UB, ngày 11.9.2002 và cấp lại GCNQSDĐ thửa 319 tờ bản đồ số 1 phường Nghĩa Chánh lập năm 1993 theo mức đất ở 300m^2 , đất vườn $315,3\text{m}^2$, tổng diện tích $615,3\text{m}^2$ cho ông Đinh Duy Hợi là có cơ sở, đúng Pháp luật.

- Thừa nhận việc ông Đinh Duy Hợi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Quang Đồng với diện tích $615,3\text{m}^2$ là đúng Pháp luật, được quy định tại Khoản 2, Điều 75 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998.

- Giao cho UBND phường Nghĩa Chánh, phòng Địa chính thị xã khi xét cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Hồ thửa 270, Nguyễn Thị Thanh thửa 320 tờ bản đồ số 1 lập năm 1993 cần phải xem xét xử lý diện tích đất đôi ra đảm bảo đường đi phía tây rộng đủ 6m.

- Chỉ đạo UBND phường Nghĩa Chánh kiểm điểm xử lý nghiêm túc về trách nhiệm của chủ tịch UBND, cán bộ địa chính phường trong việc quản lý Nhà nước về đất đai, lập hồ sơ, đề nghị cấp thẩm quyền cấp quyền sử dụng phần diện tích đất đường đi phía Nam và một phần đường đi phía Tây thuộc Nhà nước quản lý cho ông Đinh Duy Hợi (lần đầu), không chính xác, thiếu trung thực, đề thu tiền sử dụng đất trái Pháp luật, gây dự luận không tốt trong nhân dân.

- Giao UBND phường Nghĩa Chánh chỉ đạo tổ chức họp dân ở tổ dân phố kiểm điểm những người làm nhân chứng trong việc xác nhận đất của ông Đinh Duy Hợi.

- Chỉ đạo Phòng Địa chính thị xã kiểm điểm nghiêm túc về trách nhiệm của Trưởng phòng và cán bộ được giao nhiệm vụ trong việc kiểm tra, đo đạc, đối chiếu, thẩm định hồ sơ, đề nghị cấp quyền sử dụng đất (lần đầu) cho ông Đinh Duy Hợi không chính xác, sai lệch hồ sơ địa chính và thiếu trách nhiệm trong việc không hướng dẫn, ngăn chặn làm thủ tục công nhận đất không hợp pháp để thu tiền trái thẩm quyền, gây bất bình trong cán bộ và nhân dân.

- CS Quyết định thu hồi 60.000 000^đ (sáu mươi triệu đồng) từ UBND phường Nghĩa Chánh, tiền do ông Đinh Duy Lợi ủng hộ phường Nghĩa Chánh có điều kiện để được UBND phường Nghĩa Chánh xét cấp QSD đất 95,7m² (lần đầu) sai quy định vào ngân sách Nhà nước.

- Chi đạo Phòng Địa chính thị xã chủ trì phối hợp các ngành liên quan, UBND phường Nghĩa Chánh tiến hành kiểm tra lập biên bản vi phạm hành chính trình cấp thẩm quyền xử lý đối với ông Võ Quang Đồng đã có hành vi sử dụng 315,3m² đất vườn vào mục đích xây dựng công trình khi chưa được cấp thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, được quy định tại Khoản 1, Điều 1 Nghị định 04/CP, ngày 10.1.1997 của Chính Phủ.

- UBND thị xã Quảng Ngãi có văn bản kiến nghị Sở xây dựng Quảng Ngãi kiểm tra, xử lý việc-xây dựng sai giấy phép (vượt diện tích, xây dựng công trình sai mục đích) đối với ông Võ Quang Đồng .

- Chi đạo UBND phường Nghĩa Chánh thông báo kết quả xử lý của UBND thị xã Quảng Ngãi cho cán bộ, đảng viên và nhân dân khối 2, Nghĩa Chánh biết trên cơ sở đó nhận thiếu sót, khuyết điểm nước nhân dân, từ đó có biện pháp khắc phục, sửa chữa trong quản lý Nhà nước về đất đai cho thời gian tới.

Trên đây là kết luận, kiến nghị biện pháp giải quyết của Đoàn thanh tra. Kính đề nghị UBND thị xã Quảng Ngãi xem xét và xử lý theo quy định của pháp luật.

Q. CHÁNH TRANH TRA THỊ XÃ QUẢNG NGÃI
TRƯỞNG ĐOÀN

Nơi nhận :

- Thanh tra tỉnh
- Thị ủy
- TT UBND thị xã
- CT, PCT UBND thị xã
- Thanh tra thị xã
- Phòng Địa chính thị
- Đảng ủy, UBND P. Nghĩa Chánh
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Liệu