

Số: 1841 /KL-UBND

*Hoàng Mai, ngày 20 tháng 09 năm 2022*

## **KẾT LUẬN**

### **Thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng, khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương**

Thực hiện Quyết định số 848/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 của Chủ tịch UBND thị xã về việc thanh tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cá nhân.

Từ ngày 06/7/2022 đến ngày 22/8/2022, Đoàn thanh tra đã tiến hành làm việc với UBND phường Quỳnh Phương, các cá nhân có liên quan, tiến hành xác minh các hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng, khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương.

Căn cứ Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Chủ tịch UBND thị xã về việc ủy quyền chỉ đạo, xử lý và ký kết luận thanh tra.

Xét Báo cáo số 01/BC-ĐTT ngày 10/9/2022 của Đoàn thanh tra theo Quyết định số 848/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 của Chủ tịch UBND thị xã.

Chủ tịch UBND thị xã Kết luận thanh tra như sau:

#### **I. Diễn biến biến vụ việc:**

Ngày 08/12/2021, ông Nguyễn Văn Dũng, trú tại khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương có đơn gửi UBND thị xã Hoàng Mai, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai kiến nghị: gia đình có thửa đất số 752, tờ bản đồ số 2, bản đồ 299, đã được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 791391 ngày 20/2/1998 với diện tích 800m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, loại đất vườn 600m<sup>2</sup>. Năm 1997, gia đình chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Minh Hiến; năm 2005, ông Nguyễn Minh Hiến được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình đề nghị UBND thị xã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình vì đã cấp chồng lấn lên phần diện tích đất của ông Nguyễn Minh Hiến để cấp lại cho đúng với diện tích gia đình đang sử dụng đất.

Ngày 17/12/2021, UBND phường Quỳnh Phương có Tờ trình số 675/TTr-UBND gửi UBND thị xã, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng ĐKKĐ thị xã đề nghị xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai cho gia đình ông Nguyễn Văn Dũng.

Ngày 24/6/2022, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã có Văn bản số 506/TNMT-ĐĐ đề nghị Thanh tra thị xã kiểm tra, rà soát và kết luận việc Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng theo Điều 106, Luật Đất đai năm 2013.

#### **II. Kết quả thẩm tra xác minh**

##### **1. Về nguồn gốc sử dụng đất của các gia đình**

Làm việc với UBND phường Quỳnh Phương và những người có liên quan có kết quả:



Nguồn gốc thửa đất trước năm 1984-1985 là đất hoang, đất mò mã, đất trồng cây. Đến năm khoảng 1984 UBND xã Quỳnh Phương (nay là UBND phường Quỳnh Phương) cấp đất ở cho nhân dân, trong đó có cấp cho gia đình ông Phan Văn Liên (vợ là bà Hồ Thị Hiền). Trước đây ông Phan Văn Liên và bà Hồ Thị Hiền ở tại khối Hồng Phong (nay là khối Tân Phong). Sau khi xã Quỳnh Phương cấp đất ở, gia đình ông Phan Văn Liên làm nhà và ở cho đến khoảng năm 1991 thì chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích cho gia đình ông Nguyễn Văn Dũng (vợ là bà Hồ Thị Cương).

Khoảng trước 1997, gia đình ông Nguyễn Văn Dũng chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Minh Hiến. Ông Nguyễn Minh Hiến làm nhà và ở từ đó cho đến nay.

Như vậy, thửa đất số 752, tờ bản đồ số 2, bản đồ 299, ông Nguyễn Văn Dũng và ông Nguyễn Minh Hiến đang sử dụng có nguồn gốc là đất do UBND xã Quỳnh Phương cấp đất ở từ năm 1984, không phải sử dụng để ở từ năm 1979 đơn trình bày của Nguyễn Văn Dũng (vợ là bà Hồ Thị Cương) có xác nhận của UBND phường Quỳnh Phương là có nguồn gốc sử dụng để ở từ năm 1979.

## **2. Quy trình, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng và ông Nguyễn Minh Hiến, khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương.**

- Hiện tại gia đình ông Nguyễn Văn Dũng cung cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số K 791391 cấp ngày 20/2/1998 mang tên ông Nguyễn Văn Dũng sinh năm 1964 do UBND huyện Quỳnh Lưu cấp thửa đất số 752 tờ bản đồ số 2, bản đồ 299, diện tích 800m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở 200m<sup>2</sup>, 600m<sup>2</sup> đất vườn.

Kiểm tra tại UBND phường Quỳnh Phương: không lưu giữ được hồ sơ, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng;

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng thực hiện theo Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản phô tô) mang tên ông Nguyễn Minh Hiến, thôn Tân Phong, phường Quỳnh Phương được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp ngày 26/12/2005, gồm các thông tin:

- + Diện tích được cấp 328m<sup>2</sup>, thửa 207, tờ bản đồ 126-76, bản đồ địa chính;
- + Mục đích sử dụng: 200m<sup>2</sup> đất ở, 128m<sup>2</sup> đất nông nghiệp liền kề đất ở;
- + Nguồn gốc: có từ trước.
- + Địa chỉ thửa đất: thôn Tân Phong, phường Quỳnh Phương;

## **3. Về hồ sơ địa chính:**

- Theo bản đồ 299, tờ số 2 (đo đạc từ khoản 1980-1984), thì diện tích đất ông Nguyễn Văn Dũng được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 752 có diện tích 800m<sup>2</sup>, bản đồ thể hiện chữ T (đất thổ cư);

- Sổ mục kê được lập theo bản đồ 299 thì thửa 752 có chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Dũng;

- Theo bản đồ địa chính 1997, thửa đất ông Nguyễn Văn Dũng hiện tại đang sử dụng thuộc thửa 206, tờ bản đồ 126-76 diện tích 628m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư;

- Sổ mục kê lập theo bản đồ địa chính 1997 thì thửa 206 chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Dũng;

- Theo bản đồ địa chính 1997, thửa đất ông Nguyễn Minh Hiến hiện tại đang sử dụng thuộc thửa 207, tờ bản đồ 126-76 diện tích 328m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư;

- Sổ mục kê lập theo bản đồ địa chính 1997 thì thửa 207 chủ sử dụng là ông Nguyễn Minh Hiến;

#### **4. Hiện trạng sử dụng đất**

Hiện tại trên 2 thửa đất 206 và thửa 207 tờ bản đồ 126-76 bản đồ địa chính năm 1997 có ngôi nhà ở và các công trình sinh hoạt của 2 gia đình ông Nguyễn Văn Dũng và ông Nguyễn Minh Hiến đang ở và quản lý sử dụng;

### **III. Kết luận**

1. Diện tích đất hiện tại ông Nguyễn Văn Dũng đang ở, quản lý, sử dụng đã được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm ngày 20/2/1998 có nguồn gốc do UBND xã Quỳnh Phương (nay là UBND phường Quỳnh Phương) cấp đất ở cho ông Phan Văn Liên và vợ là bà Hồ Thị Hiến năm 1984. Gia đình ông Phan Văn Liên làm nhà ở và sinh hoạt đến khoảng năm 1990-1991 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích cho gia đình ông Nguyễn Văn Dũng. Một thời gian, khoảng trước năm 1997, gia đình ông Nguyễn Văn Dũng chuyển nhượng lại một phần diện tích cho ông Nguyễn Minh Hiến. Ông Nguyễn Minh Hiến sử dụng để ở ổn định không tranh chấp từ đó cho đến nay.

2. Căn cứ điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, thì việc UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng là sai đối tượng (cấp chồng lên đất của ông Nguyễn Minh Hiến), đủ điều kiện để thu hồi với các lý do sau:

- Thời điểm UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng ngày 20/2/1998 thì xã Quỳnh Phương lúc đó đã có bản đồ địa chính năm 1997 để phục vụ công tác quản lý đất đai trên địa bàn, trong đó có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc UBND huyện Quỳnh Lưu sử dụng bản đồ 299 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa chính xác.

- Theo hồ sơ địa chính năm 1997, thửa đất ông Nguyễn Văn Dũng đã được chia tách thành 02 thửa: thửa 206, tờ bản đồ 126-76 diện tích 628m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Dũng; thửa 207, tờ bản đồ 126-76 diện tích 328m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Minh Hiến.

- Từ lúc UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 752, tờ bản đồ số 2, bản đồ 299 đối với ông Nguyễn Văn Dũng cho đến nay, gia đình ông Nguyễn Văn Dũng chưa chuyển nhượng cho ai. Hiện tại, gia đình ông Nguyễn Văn Dũng đang quản lý sử dụng thửa đất.

- Việc UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng thực hiện theo Luật Đất đai năm 1993; Quyết định 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông tư 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn thi hành Quyết định 201-QĐ/ĐKTK về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại điểm 1 Mục II Quyết định 201-QĐ/ĐKTK quy định điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “...*Bản đồ và số địa chính phải phản ánh đúng vị trí, hình thể thửa đất, diện tích, loại hạng đất, chủ sử dụng trên từng thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận*”.

Tại điểm 3 mục II Thông tư 302 TT/ĐKTK quy định điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ đồng thời 2 điều kiện sau:

a) *Khu đất đang sử dụng đã được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính, nghĩa là đã xác định rõ vị trí, hình thể, ranh giới sử dụng, loại ruộng đất và diện tích của từng thửa.*

b) *Diện tích đất đang sử dụng đã được ghi vào sổ địa chính mà đến nay không có biến động, nghĩa là đã được xác định quyền sử dụng hợp pháp đến thời điểm xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Như vậy, thời điểm năm 1998 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Dũng thì thửa đất 752 theo bản đồ 299 đã được xác định rõ diện tích, hình thể, ranh giới sử dụng thành 02 thửa riêng biệt của 02 hộ gia đình là ông Nguyễn Văn Dũng và ông Nguyễn Minh Hiến. Do đó UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 752 cho đối với ông Nguyễn Văn Dũng là không đúng quy định nêu trên.

#### **IV. Chủ tịch UBND thị xã giao**

- Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND thị xã ra Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 791391 cấp ngày 20/2/1998 mang tên ông Nguyễn Văn Dũng, phường Quỳnh Phương.

- UBND phường Quỳnh Phương:

Hướng dẫn ông Nguyễn Văn Dũng làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi UBND thị xã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất K 791391 đã cấp sai quy định.

Thời gian thực hiện các nội dung trên hoàn thành xong và báo cáo kết quả về Chủ tịch UBND thị xã (qua Thanh tra thị xã) trước ngày 30/9/2022./.

#### **Nơi nhận:**

- Thanh tra tỉnh;
- TT Thị ủy-HĐND thị xã;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- UBKT Thị ủy;
- Phòng TN&MT; VPĐKĐĐ thị xã;
- TTVH&TT, Công thông tin điện tử thị xã;
- Đảng ủy-UBND phường Q.Phương;
- Công dân liên quan;
- Lưu VT; TTr.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Phạm Văn Hào**