ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỔ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 46 /KL-UBND	*Đức Phổ, ngày 16 tháng 4 năm 2024*

KẾT LUẬN THANH TRA
Thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý đất đai tại UBND xã Phổ Châu

Thực hiện Quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của Chủ tịch UBND thị xã Đức Phổ về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý đất đai tại UBND xã Phổ Châu, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại UBND xã Phổ Châu.

Xét Báo cáo số 01/BC-ĐTT ngày 19/01/2024 về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý đất đai tại UBND xã Phổ Châu của Trưởng Đoàn thanh tra, Chủ tịch UBND thị xã kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Phổ Châu là xã đồng bằng ven biển, nằm về phía Nam của thị xã Đức Phổ, với diện tích tự nhiên 1.977,99 ha, có tuyến Quốc lộ 1A Bắc - Nam và đường sắt chạy qua. Phía Bắc giáp phường Phổ Thạnh, thị xã Đức Phổ; phía Nam giáp xã Hoài Châu Bắc, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định; phía Tây giáp xã Hoài Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định; phía Đông giáp Biển Đông. Dân số khoảng 1.608 hộ với 6.548 khẩu, chia làm 4 thôn, đại bộ phận người dân sinh sống bằng nghề nông nghiệp (chiếm 70%) và số còn lại sống bằng nghề kinh doanh, dịch vụ.

Công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn xã Phổ Châu được lãnh đạo UBND xã Phổ Châu quan tâm chỉ đạo thực hiện, ban hành một số văn bản lãnh đạo, chỉ đạo quản lý nhà nước về đất đai; xây dựng các kế hoạch chỉ đạo kiểm tra, phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; xây dựng kế hoạch tổ chức tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai cho người dân trên địa bàn xã nhằm nâng cao nhận thức của người dân[1]. UBND xã có quan tâm, chỉ đạo Công chức Địa chính tham mưu xác lập hồ sơ quản lý đất công ích theo Chỉ thị 09/CT-UBND ngày 19/4/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi *(Chỉ thị số 09/CT-UBND),*xử lý, giải quyết các hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Giấy chứng nhận QSDĐ)* lần đầu, phối hợp xử lý, giải

[1] Công văn số 229/UBND ngày 07/10/2021 về tăng cường quản lý đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn xã Phổ Châu; Công văn số 230/UBND ngày 07/10/2021 về kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai trên địa bàn xã Phổ Châu; Công văn số 57/UBND ngày 09/3/2022 về tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã; Kế hoạch số 56/KH-UBND ngày 09/6/2022 về kiểm tra thường xuyên, tham mưu xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, tài nguyên, khoáng sản trên địa bàn xã Phổ Châu; Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 về lập tổ tham mưu xử lý VPHC trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn xã Phổ Châu; Kế hoạch số 45/KH-UBND ngày 05/5/2023 về iểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, tài nguyên, khoáng sản, xây dựng trên địa bàn xã Phổ Châu; Kế hoạch số 35/KH-UBND ngày 12/4/2022 về tuyên truyền phổ biến Luật cư trú; luật xử lý VPHC; một số văn bản quy phạm pháp luật quy định việc xây dựng nhà ở; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trên địa bàn xã,…

quyết các hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, việc triển khai, thực hiện các văn bản, kế hoạch còn chưa hiệu quả, nhiều trường hợp UBND xã thực hiện không đúng quy định pháp luật đối với hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ lần đầu, hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ; không quản lý, theo dõi quỹ đất công ích trên địa bàn để người dân tự lấn, chiếm sử dụng, phá bỏ ranh giới thửa đất; một số trường hợp UBND xã chưa kịp thời phát hiện, xử lý các trường hợp vi phạm hành chính về đất đai, dẫn đến tình trạng vi phạm kéo dài nhiều năm nhưng không được xử lý dứt điểm: lấn, chiếm đất; xây dựng trái phép nhà ở, công trình khác trên đất,…

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Việc thực hiện trách nhiệm quản lý đất công ích

Theo Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 31/5/2023, Báo cáo số 214/BC-UBND ngày 26/9/2023 của UBND xã Phổ Châu thì tổng diện tích quỹ đất công ích thống kê năm 2020 của xã là 3,5821ha, năm 2021 là 4,0874ha/83 thửa (trong đó: diện tích đã được xác lập hồ sơ theo Chỉ thị 09/CT-UBND là: 38 thửa với diện tích 2,0622 ha; Diện tích chưa được xác lập hồ sơ theo Chỉ thị 09/CT-UBND là: 45 thửa với diện tích 2,0252ha); Đến năm 2022 tổng diện tích đất công ích là 4,0874ha/83 thửa.

Qua kiểm tra, xác minh, từ năm 2020 trở về trước UBND xã Phổ Châu không lưu trữ hồ sơ theo dõi đất công ích. Cuối năm 2020, UBND xã đã tiến hành thực hiện các thủ tục để xác lập hồ sơ quản lý đất công ích theo Chỉ thị số 09/CT-UBND, đến năm 2021 đã được cấp có thẩm quyền thẩm định hồ sơ quản lý đất công ích đối với 38 thửa/ 2,0622 ha. Đối với diện tích đất công ích 45 thửa/ 2,0252ha chưa được xác lập hồ sơ theo Chỉ thị 09/CT-UBND, theo giải trình của UBND xã là vì: tại thời điểm xác lập hồ sơ, năm 2020 UBND xã thông báo và mời hộ dân đang trực tiếp sử dụng, để xác nhận, tuy nhiên hộ dân vắng mặt không có lý do, một số hộ dân tham dự rồi bỏ về không ký xác nhận, do đó, UBND xã không thực hiện việc đưa 45 thửa đất trên vào hồ sơ quản lý đất công ích theo Chỉ thị số 09/CT-UBND; Từ năm 2020 đến thời điểm thanh tra, UBND xã chỉ tổ chức mời các hộ dân họp một lần vào năm 2020 và đến nay không tổ chức lại. Diện tích đất công ích biến động tăng từ năm 2020- 2022 theo UBND xã báo cáo là do thực hiện rà soát lại toàn bộ diện tích đất công ích trên địa bàn xã theo Chỉ thị 09/CT-UBND.

Năm 2020, UBND xã có lập sổ theo dõi đối với 24 hợp đồng cho thuê đất công ích; Năm 2021, UBND xã lập sổ theo dõi đối với 38 thửa đất công ích; Năm 2022, UBND xã không lập sổ theo dõi, quản lý đất công ích.

Theo Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 31/5/2023 của UBND xã Phổ Châu thì trong năm 2020, UBND xã lập danh sách cho thuê quỹ đất công ích có 24 số hợp đồng, thời hạn cho thuê 01 năm (từ tháng 02/2020 – 02/2021) với tổng diện tích 35.821m^2, trong đó, có 23 hợp đồng/23 thửa đất UBND xã cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, 01 hợp đồng UBND xã xác lập với Hợp tác xã Nông nghiệp Phổ Châu thuê đất với diện tích 18.541 m^2, tổng số tiền cho thuê là 8.597.404 đồng/24

hợp đồng. Tuy nhiên, qua kiểm tra, xác minh chỉ có 23 hợp đồng cho thuê được xác lập giữa UBND xã với 23 hộ dân *(hợp đồng cho thuê đất công ích UBND xã ký với người dân không điền đầy đủ nội dung số thửa, số tờ bản đồ...; mục đích cho thuê đất trồng cây ngắn ngày không ghi rõ loại cây trồng theo mẫu số 04/HĐTĐ ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)*, còn 01 hợp đồng giữa UBND xã và Hợp tác xã Nông nghiệp xã Phổ Châu không được tìm thấy. Việc cho thuê đất công ích giữa UBND xã với hộ gia đình, cá nhân và Hợp tác xã nông nghiệp xã Phổ Châu không được thực hiện thông qua hình thức đấu giá mà ký hợp đồng trực tiếp.

Số tiền cho thuê đất công ích trong năm 2020 là 4.148.000 đồng/23 hợp đồng đã nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định; còn đối với số tiền cho Hợp tác xã Nông nghiệp Phổ Châu thuê đất không có chứng từ thu, chi.

Từ tháng 3/2021đến thời điểm thanh tra UBND xã Phổ Châu không xác lập hợp đồng cho thuê đất công ích, không thu tiền cho thuê đất công ích, không yêu cầu người dân trả lại đất.

*** Kết quả kiểm tra thực địa**

Kết quả kiểm tra, xác minh thực địa tại 06 xứ đồng (Cầu Lỗ, Đồng Bàu, Hóc Ông Phú, Đồng Quan, Đồng Đầm, Đồng Cầu) với 83 thửa đất công ích (38 thửa đất xác lập hồ sơ theo Chỉ thị 09/CT-UBND và 45 thửa chưa xác lập hồ sơ theo Chỉ thị 09/CT-UBND) do UBND xã Phổ Châu quản lý, phát hiện một số vi phạm như sau:

- Một số hộ dân tự ý phá bỏ ranh giới giữa thửa đất công ích với thửa đất người dân được giao đất theo Nghị định 64/CP *(làm mất ranh giới thửa đất)*, cụ thể: Tại thửa đất số 206, 207, tờ bản đồ số 02, bà Lê Thị Tâm đang sử dụng; Thửa đất 73, tờ bản đố số 6 do ông Nguyễn Văn Quang sử dụng; Thửa đất số 662, tờ bản đồ số 11 ông Ngô Mỗi đang sử dụng; Thửa đất số 674, tờ bản đồ số 11 do bà Huỳnh Thị Bến sử dụng; Thửa đất số 570, tờ bản đồ số 12 do ông Nguyễn Văn Tâm sử dụng; Thửa đất số 728, tờ bản đồ 12 do bà Huỳnh Thị Phụng sử dụng,…

- Có 03 thửa đất hộ dân sử dụng không đúng mục đích sử dụng đất (đất trồng lúa nhưng không sử dụng trồng lúa), cụ thể: Thửa đất số 639, tờ bản đồ số 11 bà Trịnh Thị Liên sử dụng trồng cỏ voi; thửa 640, tờ bản đồ số 11 ông Nguyễn Quang Mẫn sử dụng trồng đậu bắp; thửa 431, tờ bản đồ số 11 ông Lê Ngọc Thơ đang sử dụng trồng cỏ voi.

- Có 02 thửa không có người sử dụng (thửa đất 667 và thửa 668, tờ bản đồ số 11), còn lại các thửa đất công ích đều có người dân đang canh tác.

UBND xã biết việc người dân đang tự ý canh tác trên các thửa đất công ích do UBND xã quản lý, nhưng không biết việc người dân tự ý phá bỏ ranh giới các thửa đất. Tuy nhiên, UBND xã chưa có bất cứ biện pháp nào để xử lý, khắc phục các trường hợp lấn, chiếm đất công ích của các hộ dân.

2. Việc quản lý đất dọc ven biển thôn Châu Me

Theo Báo cáo số 192/BC-UBND ngày 31/8/2023 của UBND xã cho biết: dọc ven biển Châu Me có 16 trường hợp lấn, chiếm đất để xây dựng quán buôn bán[2], các trường hợp lấn, chiếm này diễn ra đã lâu, không xác định được chính xác thời điểm lấn, chiếm.

Qua kiểm tra thực địa, xác minh của Đoàn thanh tra cho thấy, ngoài 16 trường hợp UBND xã báo cáo còn có 03 trường hợp lấn, chiếm đất khác, cụ thể:

+ ***Trường hợp của ông Nguyễn Hiền:*** năm 2005 ông Nguyễn Hiền chiếm một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26, loại đất BCS làm chỗ để thúng và lưới cụ, đến năm 2010 ông Nguyễn Hiền nâng mặt bằng thửa đất khoảng 100m2 tiếp tục làm nơi chứa ngư lưới cụ, năm 2017 ông Hiền bán nước và giữ xe trên thửa đất trên. Đến năm 2021, ông Hiền cho ông Huy thuê để giữ xe với giá 4.500.000đ/năm.

+ ***Trường hợp chiếm đất của ông Nguyễn Thủy:*** trước đây ông Nguyễn Thủy chiếm một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26, loại đất BCS để làm quán kinh doanh dịch vụ ăn uống, sau đó ông Thủy chuyển nhượng phần đất chiếm này cho bà Phan Phạm Phương Thảo, đến năm 2022, ông Hồ Tỏ thuê đất của bà Phan Phạm Phương Thảo để làm chòi quán buôn bán và một số ít để người dân để ngư lưới cụ.

+ *Tại phía Bắc thửa đất 53, tờ bản đồ 26,* loại đất LNK, ông Nguyễn Xuân chiếm đất xây dựng một ngôi nhà.

+ Theo Báo cáo của UBND xã, trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Kiều chiếm một phần thửa đất số 47, tờ bản đồ số 35, nhưng qua kiểm tra, xác minh cho thấy bà Kiều còn chiếm một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 35.

---

[2] ***Ông Nguyễn Văn Đồng*** chiếm đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 18 và con gái ông Đồng là ***bà Nguyễn Thị Thanh Thủy*** chiếm một phần thửa đất số 190, số 274, tờ bản đồ số 18; ***bà Võ Thị Trâm Trúc và ông Hồ Quang Trọng*** chiếm một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 18; ***ông Ngô Văn Minh*** chiếm một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 18; ***bà Nguyễn Thị Lan*** chiếm một phần thửa đất số 190, tờ bản đồ số 18; ***bà Huỳnh Thị Tân Cảnh*** chiếm một phần thửa đất số 218, tờ bản đồ số 18; ***bà Nguyễn Thị Kim Ánh*** chiếm một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ số 18; ***bà Võ Thị Thúy và chồng là ông Nguyễn Chinh*** chiếm một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 26, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 25; ***ông Đoàn Chí Cường*** chiếm đất một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 26; ***bà Nguyễn Thị Thúy*** chiếm đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 26; ***ông Nguyễn Dũng, bà Lê Thị Phương Nguyệt:*** chiếm đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 26; Trước đây, ***bà Phùng Thị Yến và ông Nguyễn Đông*** chiếm một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 26 để xây dựng quán kinh doanh dịch vụ ăn uống; Năm 2022, bà Yến và ông Đông cho ông Nguyễn Đức Lộc thuê để kinh doanh; ***ông Nguyễn Đạm và bà Nguyễn Thị Đồng*** chiếm đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 26; ***ông Hồ Thanh Trung và bà Nguyễn Thị Lệ*** chiếm thửa đất số 71, tờ bản đồ số 26; ***ông Nguyễn Quốc Huy và chị là*** bà Nguyễn Thị Hồng đã chiếm đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26; ***ông Hồ Tỏ*** thuê đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26 và thửa số 47, tờ bản đồ số 35 từ Chi hội Cựu chiến binh thôn Châu Me; ***bà Nguyễn Thị Thanh Kiều*** chiếm đất tại thửa số 47, tờ bản đồ số 35.

Theo Hồ sơ địa chính được thành lập năm 2006, các trường hợp lấn, chiếm dọc ven biển Châu Me gồm các thửa đất: thửa đất số 190, tờ bản đồ số 18, loại đất LNK; thửa đất số 274, tờ bản đồ số 18, loại đất LNK; thửa đất số 218, tờ bản đồ số 18, loại đất BCS; thửa đất số 05, tờ bản đồ số 26, loại đất BCS; thửa đất số 83, tờ bản đồ số 25, loại đất LNK; thửa đất số 71, tờ bản đồ số 26, loại đất RPT; thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26, loại đất BCS; thửa đất số 47, tờ bản đồ số 35, loại đất BCS; thửa đất số 84, tờ bản đồ số 35, loại đất TIN; thửa đất 53, tờ bản đồ 26, loại đất LNK.

3. Việc thực hiện trách nhiệm đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận QSDĐ) lần đầu

Theo Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 31/5/2023, Báo cáo số 214/BC-UBND ngày 26/9/2023 của UBND xã Phổ Châu, từ năm 2020 đến năm 2022, UBND xã Phổ Châu đã thực hiện trách nhiệm của UBND cấp xã theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2023 của Chính phủ *(Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)*, đối với 19 hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu, trong đó có 11 hồ sơ đã được UBND thị xã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trong giai đoạn thanh tra. Qua kiểm tra 11 hồ sơ đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu, làm việc với các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan cho thấy UBND xã tồn tại một số sai sót, cụ thể:

a) UBND xã nhận đơn đăng ký 04a/ĐK của công dân nhưng không nhập vào Phần mềm quản lý của hệ thống thông tin Một cửa điện tử, không có Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả giao cho công dân …dẫn đến người dân không có cơ sở để biết được tiến độ giải quyết và ngày trả kết quả cho công dân. Việc tiếp nhận hồ sơ như trên là vi phạm quy định tại điểm a khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai: *"nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi"*; điểm a khoản 1 Điều 11 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 18/10/2018 của UBND tỉnh *(nay là khoản 1 Điều 11 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 44/2022/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh).*

b) UBND xã ghi nội dung xác nhận *(đánh máy nội dung xác nhận)* vào mẫu Đơn kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận 04a/ĐK của người dân trước khi người dân kê khai ký vào đơn và trước khi có Phiếu lấy ý kiến khu dân cư

Qua kiểm tra các hồ sơ của ông Trịnh Hoàng Cang; bà Huỳnh Thị Kim Huân; ông Huỳnh Hoàng (02 hồ sơ); ông Trần Ngọc Lâu và bà Lê Thị Nuôi; ông Nguyễn Thủy đều được UBND xã đánh máy lời xác nhận của UBND xã vào mẫu Đơn kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận 04a/ĐK của người dân trước khi người dân kê khai ký vào đơn và trước khi tổ chức lấy ý kiến khu dân cư. Việc làm này vi phạm quy định tại khoản 1, 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

c) UBND xã thực hiện không đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến khu dân cư và niêm yết công khai kết quả kiểm tra, xác nhận hồ sơ

- Hồ sơ có Phiếu lấy ý kiến khu dân cư, nhưng thực tế không tổ chức lấy ý kiến khu dân cư: hồ sơ ông Trịnh Hoàng Cang, ông Huỳnh Hoàng (02 hồ sơ); Hồ

sơ có Thông báo niêm yết công khai, biên bản kết thúc niêm yết công khai nhưng thực tế không thực hiện niêm yết công khai tại khu dân cư nơi có đất: hồ sơ ông Trịnh Hoàng Cang; bà Huỳnh Thị Kim Huân; ông Huỳnh Hoàng (02 hồ sơ); ông Trần Ngọc Lâu và bà Lê Thị Nuôi; ông Nguyễn Thủy; ông Hồ Thanh Cẩn (05 hồ sơ). Việc làm này là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 21, điểm c khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Có 05 hồ sơ: Bà Huỳnh Thị Kim Huân; ông Trần Ngọc Lâu và bà Lê Thị Nuôi; ông Nguyễn Thủy; ông Huỳnh Hoàng (02 hồ sơ) UBND xã xác lập Thông báo niêm yết và biên bản kết thúc công khai niêm yết trường hợp "đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ" là chưa đúng thẩm quyền, UBND xã không có thẩm quyền xác định hồ sơ của công dân có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc làm này của UBND xã vi phạm quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

d) UBND xã không căn cứ theo bản đồ địa chính và sổ mục kê để xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Có 03 hồ sơ: bà Huỳnh Thị Kim Huân; ông Trần Ngọc Lâu và bà Lê Thị Nuôi; ông Nguyễn Thủy UBND xã không căn cứ theo bản đồ địa chính và sổ mục kê để xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất *(không xác định rõ nguồn gốc của thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trước đây là thửa đất nào, biến động qua các thời kỳ trên bản đồ; người quản lý, sử dụng theo Sổ mục kê)* là không đúng quy định tại điểm i khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

đ) Xác lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu đối với trường hợp nhận thừa kế

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013*:"trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*, tuy nhiên, qua kiểm tra 02 hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Huỳnh Hoàng cho thấy: người sử dụng đất trước đây là bà Huỳnh Thị Kết đã chết, chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng UBND xã thực hiện việc chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là thửa đất của bà Huỳnh Thị Kết chết để lại cho ông Huỳnh Hoàng, từ đó, ông Huỳnh Hoàng làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

e) Sau khi hoàn thành việc niêm yết công khai, xác nhận vào đơn 04a/ĐK, UBND xã không thực hiện luân chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thị xã Đức Phổ *(VPĐK Chi nhánh thị xã)* tại Bộ phận Một cửa thị xã, mà giao lại hồ sơ cho công dân đến nộp; Viên chức, người lao động của VPĐK Chi nhánh thị xã tại Bộ phận Một cửa trực tiếp tiếp nhận hồ sơ của công dân, VPĐK Chi nhánh thị xã trực tiếp xử lý, giải quyết hồ sơ mà trong thành phần hồ sơ đã có đầy đủ việc xác minh, xác nhận của UBND cấp xã nhưng không yêu cầu

UBND xã phải giải trình lý do để xảy ra tình trạng cùng một hồ sơ nhưng công dân phải nộp ở hai nơi *(UBND xã và Bộ phận Một cửa thị xã)* là không đúng quy định tại điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, hành vi trên vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai được quy định tại điểm c khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: ***"Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định"*** và thủ tục số 15 thuộc lĩnh vực đất đai phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh.

g) Cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính không kịp thời, không đầy đủ theo quy định tại Điều 25, điểm b khoản 2 Điều 27 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường *(Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT).*

4. Việc thực hiện trách nhiệm trong hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ

Theo Báo cáo số 119/BC-UBND ngày 31/5/2023, Báo cáo số 214/BC-UBND ngày 26/9/2023 của UBND xã Phổ Châu cho thấy: từ năm 2020 đến 2022, UBND xã Phổ Châu đã thực hiện trách nhiệm của UBND cấp xã đối với 12 hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, qua kiểm tra, xác minh cho thấy trong giai đoạn thanh tra có 111 hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó có 20 hồ sơ cấp đổi do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất *(Theo Công văn số 421/CNĐP ngày 12/4/2023 và Công văn số 1443/CNTXĐP ngày 17/10/2023 của VPĐK chi nhánh thị xã).*

Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra ngẫu nhiên 08 hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, làm việc với các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan cho thấy tồn tại một số sai sót, cụ thể:

a) Qua kiểm tra các hồ sơ của ông Hà Văn Tin và bà Nguyễn Thị Hương; hộ ông Nguyễn Duy Chín và bà Bùi Thị Minh Lưu; ông Lê Sơn; ông Trần Ngọc Trân; ông Nguyễn Tâu, bà Trần Thị Kim Phương cho thấy UBND xã xác nhận vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi *(mẫu 10/ĐK)* của người dân trước khi kiểm tra, xác minh hiện trạng; tại thời điểm UBND xã xác nhận vào đơn đăng ký, UBND xã chưa phối hợp với VPĐK Chi nhánh thị xã kiểm tra hiện trạng việc sử dụng đất của công dân, chưa có thông tin về hiện trạng sử dụng đất nhưng lại ký xác nhận vào đơn, VPĐK Chi nhánh thị xã vẫn trình đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc làm này vi phạm quy định tại điểm c khoản 7 Điều 97[3] Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và thủ tục số 12 thuộc lĩnh vực đất đai phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh *(Quyết định số 982/QĐ-UBND).*

---

[3] **Điều 97. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai**

7. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

...

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định…",

b) Một số hồ sơ[4] sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích đất tăng thêm, diện tích đất tăng thêm được lấy từ các thửa đất bên cạnh. Tuy nhiên, trong hồ sơ VPĐK Chi nhánh thị xã, UBND xã xác nhận trong Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất là ranh, mốc giới không thay đổi là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, tiết a điểm 2.3 khoản 2 Điều 8 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường *(Thông tư 25/2014/TT-BTNMT).*

c) Qua kiểm tra một số hồ sơ[5] cho thấy đối với diện tích đất tăng thêm VPĐK Chi nhánh thị xã không có văn bản lấy ý kiến của UBND xã, UBND xã cũng không thẩm tra, xác minh đối với diện tích đất tăng thêm; UBND xã xác nhận nguồn gốc diện tích đất tăng thêm vào Bản mô tả ranh, mốc giới, Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất là không đúng quy định tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ *(Nghị định số 01/2017/NĐ-CP)*,điểm c khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 11, phụ lục số 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT và thủ tục số 12 thuộc lĩnh vực đất đai phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 982/QĐ-UBND.

d) Một số trường hợp[6] VPĐK Chi nhánh thị xã chủ trì, phối hợp với Công chức địa chính xã tổ chức kiểm tra thực địa, UBND xã, công chức Địa chính xã không tham gia nhưng vẫn ký vào Biên bản kiểm tra hiện trạng, Bản mô tả ranh, mốc giới là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 25, điểm b khoản 1 Điều 207 Luật Đất đai năm 2013, điểm b khoản 4 Điều 2 Thông tư số 13/2019/TT-BNV của Bộ Nội vụ ngày 06/11/2019.

đ) Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Lê Sơn thể hiện việc hợp thửa 69 và 70 thành thửa 95, tờ bản đồ số 33 với lý do: (1) do ranh giới thửa đất không rõ ràng, do đơn vị đo đạc chưa phối hợp chặt chẽ với người sử dụng đất nên tách thửa đất của ông Lê Sơn và bà Nguyễn Thị Phúc thành 2 thửa, thực tế ông Lê Sơn và bà Nguyễn Thị Phúc sử dụng ổn định 1 thửa từ trước đến nay không tranh chấp; (2) cấp đổi Giấy chứng nhận theo hiện trạng đang sử dụng. Qua kiểm tra, xác minh cho thấy ông Lê Sơn quản lý sử dụng thửa 70, tờ bản đồ số 33 có hàng rào ngăn cách với thửa 69; trên thửa 69, tờ bản đồ số 33 (bản đồ năm

---

[4] Hồ sơ của ông Hà Văn Tin và bà Nguyễn Thị Hương: ranh, mốc giới thửa đất số 08, tờ bản đồ số 33 có sự thay đổi, phần diện tích tăng thêm được lấy từ thửa đất số 03, tờ bản đồ số 33 xã Phổ Châu (kiểm tra sổ Mục kê, Sổ địa chính cho thấy: thửa này đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Chi); Hồ sơ của ông Nguyễn Duy Chín và bà Bùi Thị Minh Lưu: qua kiểm tra, xác minh thực địa ngày 27/10/2023 tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 39, xã Phổ Châu (được chỉnh lý từ thửa đất số 56 và 47) cho thấy ranh, mốc giới sử dụng rõ ràng, phù hợp với hồ sơ địa chính năm 2006 nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thị xã Đức Phổ, và UBND xã đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận không đúng với hồ sơ địa chính năm 2006 và hiện trạng sử dụng đất; Hồ sơ ông Trần Ngọc Trân: ranh, mốc giới thửa đất thực tế có thay đổi, phần diện tích đất tăng thêm được lấy từ một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 43 của ông Trần Quỳnh; Hồ sơ ông Nguyễn Thái Sơn phần một diện tích đất thửa đất số 53, tờ bản đồ số 26, loại đất LNK, một phần thửa đất số 40 *(đất LNK do UBND xã quản lý), 42 (đất BCS do UBND xã quản lý)*, tờ bản đồ số 26; Hồ sơ bà Trần Thị Kim Phương lấy một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 46.

[5] Hồ sơ của ông Hà Văn Tin và bà Nguyễn Thị Hương, ông Nguyễn Duy Chín và bà Bùi Thị Minh Lưu, ông Nguyễn Thái Sơn, hộ bà Trần Thị Kim Phương, ông Trần Ngọc Trân.

[6] Hồ sơ ông Nguyễn Tâu; hồ sơ bà Trần Thị Kim Phương.

2006) có vài cây dừa đã lâu năm và cỏ dại mọc trên đất, có con đường đất ngăn cách với thửa 70; hiện trạng thửa đất số 69 không có nhà ở; theo Sổ mục kê năm 2006 thửa 69 có mục đích sử dụng là ONT do ông Trần Quang Khả quản lý sử dụng. Tuy nhiên, VPĐK Chi nhánh thị xã, UBND xã khi kiểm tra hồ sơ địa chính, hiện trạng sử dụng đất lại không ghi nhận nội dung này, việc cấp đổi như trên là vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và tiết a điểm 2.3 khoản 2 Điều 8 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT.

e) UBND xã Phổ Châu, VPĐK Chi nhánh thị xã phát hiện việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2006 của ông Hà Văn Tin và bà Nguyễn Thị Hương có sự sai sót, cụ thể: ông Hà Văn Tin chỉ được nhận tặng cho 50m^2 đất ở, nhưng được cấp 300m^2 đất ở. Tuy nhiên, UBND xã, VPĐK Chi nhánh thị xã không đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ mà lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, qua làm việc với UBND xã, VPĐK Chi nhánh thị xã xác định việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2006 cho ông Hà Văn Tin là không đúng về diện tích đất ở được tặng cho và vượt hạn mức đất ở so với thửa đất gốc[7], nên UBND xã, VPĐK Chi nhánh thị xã đã lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Hà Văn Tin theo đúng diện tích đất ở được tặng cho vào năm 2006 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 02/2/2021 cho vợ chồng ông Hà Văn Tin với diện tích 426,5m^2, trong đó có 50m^2 đất ở tại nông thôn. Việc VPĐK Chi nhánh thị xã không đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ cấp sai vào năm 2006 cho vợ chồng Hà Văn Tin theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 là do thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSDĐ sau khi thu hồi là của Sở Tài nguyên và Môi trường. Do đó VPĐK Chi nhánh thị xã lồng ghép cấp đổi để điều chỉnh diện tích đất ở cho đúng diện tích được tặng cho và hạn chế việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ.

g) UBND xã, VPĐK Chi nhánh thị xã kiểm tra, đối chiếu hồ sơ địa chính không chặt chẽ khi đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ dẫn đến sai sót[8] là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

h) VPĐK Chi nhánh thị xã chậm gửi Thông báo cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính đến UBND xã, UBND xã cập nhật, chỉnh lý biến động vào

---

[7] Nguyên là đất của hộ bà Nguyễn Thị Long được UBND huyện cấp giấy có số phát hành P 949602, cấp ngày 30/12/1999 tại thửa 544, tờ 5 với diện tích 2.544m2, trong đó có 200m2 đất ở.

Ngày 10/9/2006, gia đình bà Nguyễn Thị Long viết giấy tặng cho đất gồm hai phần:

+ Phần phía Nam thửa đất có diện tích 2187m2 (trong đó có 150m2 đất ở) tặng cho ông Trương Tốt. Nay là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 33, xã Phổ Châu và được UBND huyện Đức Phổ cấp giấy CNQSD đất có số phát hành AL 339284, số vào sổ H.04492 cấp ngày 08/11/2006 diện tích 2073.5m2 (trong đó có 150m2 đất ONT, 1923,5m2 đất BHK).

+ Phần Phía Bắc thửa đất có diện tích 357m2 (trong đó có 50m2 đất ở) tặng cho ông Hà Văn Tin. Nay là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 33, xã Phổ Châu và được UBND huyện Đức Phổ cấp giấy CNQSD đất có số phát hành AM 851483, số vào sổ H.03289 cấp ngày 08/11/2006 với diện tích 357m2 (trong đó có 300m2 đất ONT, 57m2 đất BHK) là có sai sót về diện tích đất ở theo giấy tờ viết tay tặng cho quyền sử dụng đất và thửa đất gốc được nhà nước công nhận lần đầu vào năm 1999 là 200m2 đất ở.

[8] Hồ sơ của ông Nguyễn Tâu chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu nhưng xác lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ; Hồ sơ hộ ông Nguyễn Duy Chín, ông Lê Sơn, ông Trần Ngọc Trân, ông Nguyễn Thái Sơn, hộ bà Trần Thị Kim Phương khi cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích đất tăng thêm.

hồ sơ địa chính không kịp thời, không đầy đủ theo quy định tại Điều 25, điểm b khoản 2 Điều 27 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

i) Hai (02) hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ đã lấy phần diện tích đất do UBND xã quản lý cấp đổi thành đất của hộ gia đình, cá nhân, cụ thể:

+ Hồ sơ hộ ông Nguyễn Thái Sơn: VPĐK Chi nhánh thị xã xác lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, công chức Địa chính xã Phổ Châu ký vào Bản mô tả ranh, mốc giới không đúng quy định *(ghi nguồn gốc diện tích đất tăng thêm vào bản mô tả)* đã lấy phần diện tích đất công tại một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 26, loại đất LNK *(diện tích 232m^2)*, một phần thửa đất số 40 *(đất LNK do UBND xã quản lý), 42 (đất BCS do UBND xã quản lý),* tờ bản đồ số 26.

+ Hồ sơ hộ bà Trần Thị Kim Phương: VPĐK Chi nhánh thị xã xác lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ đã lấy một phần diện tích đất công tại thửa số 41, tờ bản đồ số 46 (đất MNC do UBND quản lý) .

Hành vi trên vi phạm quy định về quản lý đất đai tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, điểm c khoản 6 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

k) 01 trường hợp làm giả hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ: hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Nguyễn Tâu, hiện nay cơ quan cảnh sát điều tra đã khởi tố vụ án, khởi tố bị can và đang giải quyết.

5. Việc quản lý nhà nước đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích

UBND xã Phổ Châu có quan tâm đến công tác tự kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Từ năm 2020 đến 2022, UBND xã Phổ Châu đã kịp thời phát hiện 10 trường hợp vi phạm trong lĩnh vực đất đai, Chủ tịch UBND xã đã ban hành 07 quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, với tổng số tiền xử phạt là 25.000.000 đồng; Báo cáo Chủ tịch UBND thị xã Đức Phổ ban hành 01 quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai, với số tiền xử phạt là 20.000.000 đồng. Đối với 03 trường hợp vi phạm đã được UBND xã vận động, thuyết phục nên công dân đã tự khắc phục. Tuy nhiên, qua thanh tra quá trình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, UBND xã vẫn còn một số vi phạm, thiếu sót.

a) Các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch UBND xã Phổ Châu ban hành đều có áp dụng biện pháp yêu cầu khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại trình trạng ban đầu. Tuy nhiên, đến nay những trường hợp vi phạm không tự nguyện khắc phục hậu quả nhưng Chủ tịch UBND xã Phổ Châu không ban hành quyết định cưỡng chế buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu là không đúng theo quy định tại Điều 86 Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 được sửa đổi, bổ sung năm 2020 và Điều 33 Nghị định 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ *(Nghị định 166/2013/NĐ-CP).*

b) Biên bản vi phạm hành chính đối với bà Trần Thị Tám; bà Phạm Thị Kim Thoa, bà Huỳnh Thị Thêm, bà Lê Thị Quế, ông Nguyễn Văn Đồng *(vi phạm*

hành chính năm 2022): Tại thời điểm này Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính *(Nghị định số 118/2021/NĐ-CP)* đã có hiệu lực và thay thế Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ, tuy nhiên, công chức Địa chính lại không áp dụng biểu mẫu biên bản vi phạm hành chính, biểu mẫu quyết định xử phạt vi phạm hành chính ban hành kèm theo Nghị định số 118/2021/NĐ-CP, mà sử dụng biểu mẫu theo Nghị định số 97/2017/NĐ-CP là áp dụng không đúng biểu mẫu *(áp dụng mẫu của văn bản quy phạm pháp luật đã hết hiệu lực).*

c) Một số biên bản vi phạm hành chính còn sai sót về thể thức, thiếu nội dung

- 07 biên bản vi phạm hành chính đều không ghi ý kiến trình bày của người vi phạm. Biên bản vi phạm hành chính đối với bà Trần Thị Tám, bà Phạm Thị Kim Thoa không ghi số biên bản là thiếu sót.

- Biên bản vi phạm hành chính đối với bà Trần Thị Tám, Lê Thị Quế có nhiều trang nhưng người vi phạm, người lập biên bản không ký vào từng trang là vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 12 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP.

- Biên bản vi phạm hành chính đối với bà Huỳnh Thị Thêm không ghi nơi lập biên bản là không đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 58 Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 được sửa đổi, bổ sung năm 2020 và điểm a khoản 4 Điều 12 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP.

- Biên bản vi phạm hành chính đối với bà Phạm Thị Kim Thoa, bà Huỳnh Thị Thêm có nhiều thành phần tham gia nhưng có một số người không ký biên bản (trong đó có Phó Chủ tịch UBND xã…).

- Biên bản hành chính đối với bà Lê Thị Quế, bà Huỳnh Thị Thêm không ghi giờ, ngày, tháng năm vi phạm. Ngày 6/6/2022 phát hiện bà Lê Thị Quế có hành vi vi phạm nhưng đến ngày 02/8/2022 mới lập biên bản vi phạm hành chính là vi phạm thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP.

- Biên bản vi phạm hành chính do công chức Địa chính xã lập đối với ông Nguyễn Văn Đồng thể hiện hành vi vi phạm *"Tự ý chiếm đất chưa sử dụng tại khu vực nông thôn để xây dựng nhà khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép"*. Tuy nhiên, trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính lại thể hiện hành vi vi phạm *"Tự ý chiếm đất nông nghiệp không phải là đất lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất tại khu vực nông thôn để xây dựng nhà kho chứa ngư lưới cụ khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép"*. Như vậy, nội dung vi phạm trong biên bản vi phạm hành chính và nội dung vi phạm trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính là không giống nhau.

III. KẾT LUẬN

1. Qua thanh tra cho thấy, UBND xã có quan tâm, chỉ đạo việc quản lý đất đai trên địa bàn xã; ban hành một số văn bản lãnh đạo, chỉ đạo quản lý nhà nước

về đất đai; xây dựng các kế hoạch chỉ đạo kiểm tra, phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; xây dựng kế hoạch tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai cho người dân trên địa bàn xã. UBND xã có quan tâm, chỉ đạo Công chức Địa chính tham mưu xác lập hồ sơ quản lý đất công ích theo Chỉ thị 09/CT-UBND; xử lý, giải quyết các hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu, phối hợp xử lý, giải quyết các hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ và xử lý nhiều trường hợp vi phạm hành chính xảy ra trên địa bàn.

2. Bên cạnh đó, UBND xã vẫn còn để xảy ra nhiều thiếu sót, khuyết điểm, thực hiện không đúng quy định pháp luật đã được chỉ ra tại phần Kết quả kiểm tra, xác minh, cụ thể:

2.1. Việc thực hiện trách nhiệm đối với quản lý, sử dụng đất công ích

UBND xã đã xác lập hồ sơ quản lý đất công ích theo Chỉ thị 09/CT-UBND đối với 38 thửa/2,0622 ha, còn 45 thửa/2,0252ha vẫn chưa xác lập hồ sơ quản lý đất công ích theo Chỉ thị 09/CT-UBND.

- Đối với 38 thửa đất công ích đã xác lập hồ sơ quản lý đất công ích theo Chỉ thị 09/CT-UBND, năm 2022 UBND xã không lập Sổ theo dõi, quản lý đất công ích, để người dân tự ý lấn, chiếm, tiếp tục sử dụng là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 7, Điều 132, khoản 1 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013 và Chỉ thị 09/CT-UBND.

- Đối với 45 thửa đất công ích chưa thực hiện xác lập hồ sơ theo Chỉ thị 09/CT-UBND, để người dân tự lấn, chiếm, tiếp tục sử dụng là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 7, Điều 132, khoản 1 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013 và Chỉ thị 09/CT-UBND.

- Năm 2020 UBND xã cho thuê quỹ đất công ích không thông qua đấu giá là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

- Hợp đồng cho thuê đất công ích giữa UBND xã và các hộ dân không điền đầy đủ nội dung số thửa, số tờ bản đồ, không ghi mục đích sử dụng đất theo đúng biểu mẫu số 04/HĐTĐ ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

- UBND xã đã nộp số tiền cho thuê đất công ích trong năm 2020 là 4.148.000 đồng/23 hợp đồng vào ngân sách xã theo quy định. Tuy nhiên, UBND xã không chứng minh được việc chi cho nhu cầu công ích của xã theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật đất đai năm 2013.

- Việc UBND xã cho Hợp tác xã nông nghiệp xã Phổ Châu thuê đất công ích là không đúng đối tượng sử dụng đất, không tổ chức đấu giá, không xác lập hợp đồng cho thuê là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

- Từ tháng 3/2021 đến thời điểm thanh tra, UBND xã Phổ Châu không xác lập thủ tục cho thuê đất công ích, không thu tiền cho thuê đất công ích, để người dân tự ý sử dụng hầu hết các thửa đất công ích của xã nhưng không có biện pháp xử lý đối với các trường hợp lấn, chiếm đất; nhiều trường hợp người dân tự ý phá bỏ ranh giới thửa đất, sử dụng đất sai mục đích nhưng UBND xã không biết,

không xử lý. Việc làm này vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013: *"1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương."*

Trách nhiệm này thuộc về công chức địa chính, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực và Chủ tịch UBND xã giai đoạn từ năm 2020 – 2022.

2.2. Việc quản lý đất dọc ven biển thôn Châu Me

- Một số trường hợp chiếm đất dọc ven biển Châu Me diễn ra trong thời gian dài nhưng UBND xã chưa kịp thời phát hiện, chưa xử lý. Số liệu do UBND xã báo cáo có 16 trường hợp, nhưng qua xác minh hiện trạng của Đoàn thanh tra là 19 trường hợp, cụ thể có 03 trường hợp UBND xã không báo cáo vi phạm: ***Trường hợp của ông Nguyễn Hiền*** chiếm một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26, loại đất BCS; ***Trường hợp chiếm đất của ông Nguyễn Thủy*:** trước đây ông Nguyễn Thủy chiếm một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26 để làm quán kinh doanh dịch vụ ăn uống, sau đó ông Thủy chuyển nhượng phần đất chiếm này cho bà Phan Phạm Phương Thảo; ***Tại phía Bắc thửa đất 53, tờ bản đồ 26,*** loại đất LNK, ông Nguyễn Xuân chiếm đất xây dựng một ngôi nhà. Ngoài ra, trong số 16 trường hợp UBND xã báo cáo, có trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh Kiều chiếm đất một phần thửa đất số 47, 84, tờ bản đồ số 35, nhưng UBND xã chỉ báo cáo bà Kiều chiếm một phần thửa đất số 47, tờ bản đồ số 3.

- Các trường hợp chiếm đất dọc ven biển Châu Me diễn ra trong thời gian dài, nhiều năm trước đây, nhiều trường hợp không xác định rõ thời điểm người dân chiếm đất. Một số trường hợp sau khi chiếm đất, người dân tiếp tục mở rộng diện tích đất chiếm, UBND xã có lập biên bản kiểm tra hiện trạng, yêu cầu người vi phạm dừng hành vi lấn, chiếm đất và tháo dỡ công trình vi phạm, nhưng người vi phạm không chấp hành, UBND xã cũng không xử phạt vi phạm hành chính, không đề nghị cấp thẩm quyền xử phạt hay có biện pháp khác để buộc người vi phạm chấm dứt, khắc phục hành vi vi phạm.

- Có trường hợp người dân chiếm đất của UBND xã quản lý để sử dụng một thời gian, sau đó chuyển nhượng cho người khác[9], một số trường hợp cho người khác thuê lại[10] để tiếp tục kinh doanh, buôn bán.

Việc làm này của UBND xã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 8, Điều 208 Luật Đất đai năm 2013.

---

[9] **Trường hợp chiếm đất của ông Nguyễn Thủy:** trước đây ông Nguyễn Thủy chiếm một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26 để làm quán kinh doanh dịch vụ ăn uống, sau đó ông Thủy chuyển nhượng phần đất chiếm này cho bà Phan Phạm Phương Thảo

[10] **Trường hợp của ông Nguyễn Hiền** chiếm một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26, loại đất BCS làm chỗ để thúng và lưới cụ, đến năm 2010 ông Nguyễn Hiền nâng mặt bằng thửa đất khoảng 100m2 tiếp tục làm nơi chứa ngư lưới cụ; năm 2021, ông Hiền cho ông Huy thuê để giữ xe với giá 4.500.000đ/năm; ***Trường hợp chiếm đất của ông Nguyễn Thủy:*** trước đây ông Nguyễn Thủy chiếm một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 26, loại đất BCS để làm quán kinh doanh dịch vụ ăn uống, sau đó ông Thủy chuyển nhượng phần đất chiếm này cho bà Phan Phạm Phương Thảo, đến năm 2022, ông Hồ Tỏ thuê đất của bà Phan Phạm Phương Thảo để làm chòi quán buôn bán và một số ít để người dân để ngư lưới cụ.

Trách nhiệm này thuộc về công chức địa chính, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực và Chủ tịch UBND xã giai đoạn trước và giai đoạn năm 2020 – 2022.

2.3. Việc thực hiện trách nhiệm của UBND xã đối với các hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu

- UBND xã nhận đơn đăng ký 04a/ĐK của công dân nhưng không nhập vào Phần mềm quản lý của hệ thống thông tin Một cửa điện tử, không có Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả giao cho công dân nộp hồ sơ…dẫn đến người dân không có cơ sở để biết được khi nào hồ sơ sẽ được giải quyết. Việc tiếp nhận hồ sơ như trên là vi phạm quy định tại điểm a khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai: *"nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi"*; điểm a khoản 1 Điều 11 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 18/10/2018 của UBND tỉnh *(nay là khoản 1 Điều 11 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 44/2022/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của UBND tỉnh).*

- UBND xã ghi nội dung xác nhận *(đánh máy nội dung xác nhận)* vào mẫu Đơn kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận 04a/ĐK của người dân trước khi người dân kê khai ký vào đơn và trước khi có Phiếu lấy ý kiến khu dân cư[11]; Không thực hiện niêm yết công khai kết quả kiểm tra, xác nhận hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại khu dân cư nơi có đất[12]; Một số trường hợp không căn cứ theo bản đồ địa chính và sổ mục kê để xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất[13]; Tất cả hồ sơ không thực hiện luân chuyển hồ sơ đến Bộ phận Một cửa thị xã, mà giao lại hồ sơ cho công dân đến nộp hồ sơ tại Bộ phận Một cửa thị xã là không thực hiện đúng nhiệm vụ, trách nhiệm của UBND xã được quy định tại điểm i khoản 2 Điều 21, khoản 2, 3, 4 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Các hành vi trên vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai được quy định tại điểm c khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: ***"Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định"*** và thủ tục số 15 thuộc lĩnh vực đất đai phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh.

- Ba (03) hồ sơ: hồ sơ ông Trịnh Hoàng Cang và hồ sơ ông Huỳnh Hoàng (02 hồ sơ) có Phiếu lấy ý kiến khu dân cư, nhưng thực tế không tổ chức lấy ý kiến khu dân cư là vi phạm quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ được quy định tại khoản 4 Điều 21[14], điểm c khoản 7 Điều 97 Nghị định số

---

[11] Hồ sơ của ông Trịnh Hoàng Cang; bà Huỳnh Thị Kim Huân; ông Huỳnh Hoàng (02 hồ sơ); ông Trần Ngọc Lâu và bà Lê Thị Nuôi; ông Nguyễn Thủy.

[12] Hồ sơ của ông Trịnh Hoàng Cang; bà Huỳnh Thị Kim Huân; ông Huỳnh Hoàng (02 hồ sơ); ông Trần Ngọc Lâu và bà Lê Thị Nuôi; ông Nguyễn Thủy; ông Hồ Thanh Cẩn (05 hồ sơ).

[13] Hồ sơ: bà Huỳnh Thị Kim Huân; hồ sơ ông Trần Ngọc Lâu và bà Lê Thị Nuôi; hồ sơ ông Nguyễn Thủy.

[14] **Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định**

…….

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư

43/2014/NĐ-CP, việc không tổ chức lấy ý kiến khu dân cư dẫn đến UBND xã xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, mục đích sử dụng đất là không có cơ sở.

- UBND xã xác lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu đối với trường hợp nhận thừa kế QSDĐ khi chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

- UBND xã cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính không kịp thời, không đầy đủ là vi phạm quy định Điều 25, điểm b khoản 2 Điều 27 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

Trách nhiệm này thuộc về công chức địa chính, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực và Chủ tịch UBND xã giai đoạn từ năm 2020 – 2022.

- Bộ phận Một cửa thị xã trực tiếp nhận hồ sơ của công dân, VPĐK Chi nhánh thị xã trực tiếp xử lý, giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu mà trong thành phần hồ sơ đã có đầy đủ việc xác minh, xác nhận của UBND cấp xã nhưng không yêu cầu UBND xã phải giải trình lý do để xảy ra tình trạng cùng một hồ sơ nhưng công dân phải nộp ở hai nơi *(UBND xã và Bộ phận Một cửa thị xã)* là không đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, hành vi trên vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai được quy định tại điểm c khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: ***"Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định"*** và thủ tục số 15 thuộc lĩnh vực đất đai phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh.

2.4. Việc thực hiện trách nhiệm của UBND xã đối với các hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Một số hồ sơ [15] UBND xã xác nhận vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi *(mẫu 10/ĐK)* của người dân trước khi kiểm tra, xác minh hiện trạng; tại thời điểm UBND xã xác nhận vào đơn đăng ký, UBND xã chưa phối hợp với VPĐK chi nhánh thị xã kiểm tra hiện trạng việc sử dụng đất của công dân, chưa có thông tin về hiện trạng sử dụng đất nhưng lại ký xác nhận vào đơn, VPĐK Chi nhánh thị xã vẫn trình đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc làm này của UBND xã vi phạm quy định tại điểm c khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và thủ tục số 12 thuộc lĩnh vực đất đai phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 982/QĐ-UBND.

- Một số hồ sơ[16] sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích đất tăng thêm, diện tích đất tăng thêm được lấy từ các thửa đất bên cạnh. Tuy nhiên,

---

trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất.

[15] Hồ sơ của ông Hà Văn Tin và bà Nguyễn Thị Hương; hộ ông Nguyễn Duy Chín và bà Bùi Thị Minh Lưu; ông Lê Sơn; ông Trần Ngọc Trân; ông Nguyễn Tâu, bà Trần Thị Kim Phương.

[16] Hồ sơ của ông Hà Văn Tin và bà Nguyễn Thị Hương; ông Nguyễn Duy Chín và bà Bùi Thị Minh Lưu; ông Trần Ngọc Trân; ông Trần Quỳnh; ông Nguyễn Thái Sơn; bà Trần Thị Kim Phương.

trong hồ sơ VPĐK chi nhánh thị xã, UBND xã xác nhận trong Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất là ranh, mốc giới không thay đổi là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, tiết a điểm 2.3 khoản 2 Điều 8 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT.

- Một số hồ sơ[17] có diện tích đất tăng thêm khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy CNQSDĐ nhưng VPĐK Chi nhánh thị xã không có văn bản lấy ý kiến của UBND xã, UBND xã cũng không thẩm tra, xác minh đối với diện tích đất tăng thêm; UBND xã xác nhận nguồn gốc diện tích đất tăng thêm vào Bản mô tả ranh, mốc giới, Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất là không đúng quy định tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, điểm c khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 11, phụ lục số 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT và thủ tục số 12 thuộc lĩnh vực đất đai phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 982/QĐ-UBND.

- Một số trường hợp[18] VPĐK Chi nhánh thị xã chủ trì, phối hợp với Công chức địa chính xã tổ chức kiểm tra thực địa, UBND xã, công chức Địa chính xã không tham gia nhưng vẫn ký vào Biên bản kiểm tra hiện trạng, Bản mô tả ranh, mốc giới là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 25, điểm b khoản 1 Điều 207 Luật Đất đai năm 2013, điểm b khoản 4 Điều 2 Thông tư số 13/2019/TT-BNV của Bộ Nội vụ.

- Hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Lê Sơn thể hiện việc hợp thửa 69 và 70 thành thửa 95, tờ bản đồ số 33 với lý do: (1) do ranh giới thửa đất không rõ ràng, do đơn vị đo đạc chưa phối hợp chặt chẽ với người sử dụng đất nên tách thửa đất của ông Lê Sơn và bà Nguyễn Thị Phúc thành 2 thửa, thực tế ông Lê Sơn và bà Nguyễn Thị Phúc sử dụng ổn định 1 thửa từ trước đến nay không tranh chấp; (2) cấp đổi Giấy chứng nhận theo hiện trạng đang sử dụng. Qua kiểm tra, xác minh cho thấy ông Lê Sơn quản lý sử dụng thửa 70, tờ bản đồ số 33 có hàng rào ngăn cách với thửa 69; trên thửa 69, tờ bản đồ số 33 (bản đồ năm 2006) có vài cây dừa đã lâu năm và cỏ dại mọc trên đất, có con đường đất ngăn cách với thửa 70; hiện trạng thửa đất số 69 không có nhà ở; theo Sổ mục kê năm 2006 thửa 69 có mục đích sử dụng là ONT do ông Trần Quang Khả quản lý sử dụng. Tuy nhiên, VPĐK Chi nhánh thị xã, UBND xã khi kiểm tra hồ sơ địa chính, hiện trạng sử dụng đất lại không ghi nhận nội dung này, việc cấp đổi như trên là vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và tiết a điểm 2.3 khoản 2 Điều 8 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT.

- UBND xã Phổ Châu, VPĐK Chi nhánh thị xã phát hiện việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2006 của ông Hà Văn Tin và bà Nguyễn Thị Hương có sự sai sót về diện tích, mục đích sử dụng đất nhưng không đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ mà lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ là không

[17] Hồ sơ của ông Hà Văn Tin và bà Nguyễn Thị Hương, ông Nguyễn Duy Chín và bà Bùi Thị Minh Lưu, ông Nguyễn Thái Sơn, hộ bà Trần Thị Kim Phương, ông Trần Ngọc Trân.

[18] Hồ sơ ông Nguyễn Tâu; hồ sơ bà Trần Thị Kim Phương.

đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, VPĐK Chi nhánh thị xã xác định thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ và cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Hà Văn Tin là của Sở Tài nguyên và Môi trường nên VPĐK Chi nhánh thị xã lồng ghép việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ để điều chỉnh diện tích đất ở cho đúng diện tích đất được tặng cho và hạn chế việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ.

- UBND xã, VPĐK Chi nhánh thị xã kiểm tra, đối chiếu hồ sơ địa chính không chặt chẽ khi đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ dẫn đến sai sót[19] là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- VPĐK Chi nhánh thị xã chậm gửi Thông báo cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính đến UBND xã, UBND xã cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính không kịp thời, không đầy đủ là vi phạm quy định tại Điều 25, điểm b khoản 2 Điều 27 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

- Hai (02) hồ sơ thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ đã lấy phần diện tích đất do UBND xã quản lý cấp đổi thành đất của hộ gia đình, cá nhân, cụ thể:

+ Hồ sơ hộ ông Nguyễn Thái Sơn: VPĐK Chi nhánh thị xã xác lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, công chức Địa chính xã Phổ Châu ký vào Bản mô tả ranh, mốc giới không đúng quy định *(ghi nguồn gốc diện tích đất tăng thêm vào bản mô tả)* đã lấy diện tích đất công tại một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 26, loại đất LNK *(diện tích 232m^2)*, một phần thửa đất số 40 *(đất LNK do UBND xã quản lý), 42 (đất BCS do UBND xã quản lý)*, tờ bản đồ số 26.

+ Hồ sơ hộ bà Trần Thị Kim Phương: VPĐK Chi nhánh thị xã xác lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ đã lấy một phần diện tích đất công tại thửa số 41, tờ bản đồ số 46 (đất MNC do UBND quản lý) .

Hành vi trên vi phạm quy định về quản lý đất đai tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, điểm c khoản 6 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Các sai phạm trên thuộc về trách nhiệm của Công chức Địa chính, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực và Chủ tịch UBND xã giai đoạn từ năm 2020 – 2022. Riêng hồ sơ ông Nguyễn Thái Sơn được thực hiện trong năm 2019 thuộc trách nhiệm của Công chức Địa chính, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực và Chủ tịch UBND xã năm 2019.

- Các sai phạm liên quan đến các hồ sơ nêu trên thuộc trách nhiệm của nhân viên phụ trách giải quyết hồ sơ, Phó Giám đốc phụ trách hồ sơ và Giám đốc VPĐK Chi nhánh thị xã, vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 98, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; điểm c khoản 1, 3 Điều 76, điểm c, g khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 25, điểm b khoản 2 Điều 27 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT; tiết a điểm 2.3 khoản 2 Điều 8, Điều 11, phụ lục số 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT và

[19] Hồ sơ của ông Nguyễn Tâu chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu nhưng xác lập hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ; Hồ sơ hộ ông Nguyễn Duy Chín, ông Lê Sơn, ông Trần Ngọc Trân, ông Nguyễn Thái Sơn, hộ bà Trần Thị Kim Phương khi cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích đất tăng thêm.

thủ tục số 12 thuộc lĩnh vực đất đai phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 982/QĐ-UBND.

2.5. Công tác quản lý nhà nước của UBND xã đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích

UBND xã còn tồn tại một số sai sót khi xử phạt vi phạm hành chính đối với các trường hợp vi phạm, cụ thể như sau:

- Các quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch UBND xã Phổ Châu ban hành đều có áp dụng biện pháp yêu cầu khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại trình trạng ban đầu. Tuy nhiên, đến nay những trường hợp vi phạm không tự nguyện khắc phục hậu quả nhưng Chủ tịch UBND xã Phổ Châu không ban hành quyết định cưỡng chế buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu là không đúng quy định tại Điều 86 Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 được sửa đổi, bổ sung năm 2020 và Điều 33 Nghị định 166/2013/NĐ-CP; chưa thể hiện được tính nghiêm minh trong việc thực thi pháp luật, UBND xã chưa thực hiện hết trách nhiệm của mình với vai trò là cơ quan quản lý nhà nước cấp xã.

- Một số trường hợp sử dụng mẫu biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt vi phạm hành chính chưa đúng quy định; thiếu sót thông tin trong biên bản vi phạm hành chính; không ký tên vào từng trang biên bản vi phạm hành chính; vi phạm thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính; hành vi vi phạm không thống nhất giữa biên bản vi phạm hành chính và quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Việc làm này của UBND xã vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 58 Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 được sửa đổi, bổ sung năm 2020, Điều 2, điểm a khoản 4, khoản 5 Điều 12 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP.

Trách nhiệm này thuộc về công chức địa chính, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực và Chủ tịch UBND xã giai đoạn từ năm 2020 – 2022.

IV. NGUYÊN NHÂN THIẾU SÓT, SAI PHẠM CỦA UBND XÃ

1. Khách quan

- VPĐK Chi nhánh thị xã gửi Thông báo cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính về UBND xã không kịp thời để UBND xã thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính.

- Nhu cầu về chuyển mục đích sử dụng đất của người dân là nhu cầu có thật và chính đáng, tuy nhiên trong nhiều năm gần đây việc chuyển mục đích sử dụng đất chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cho phép, dẫn đến trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn xã.

- Nhận thức của người sử dụng đất còn hạn chế, không chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm hành chính.

2. Chủ quan

- Nhiều trường hợp lấn, chiếm, tự ý xây dựng công trình trên đất lấn, chiếm đã diễn ra trong thời gian dài, nhưng chính quyền trước đây không có biện pháp

xử lý các trường hợp vi phạm, dẫn đến việc vi phạm kéo dài qua nhiều năm, đến nay vẫn chưa được xử lý, giải quyết.

- Nhiều trường hợp UBND xã phát hiện hành vi vi phạm nhưng không kiên quyết xử lý theo đúng quy định, không thực hiện tốt công tác quản lý đất đai, dẫn đến tình trạng lấn, chiếm đất đai diễn ra ngày càng nhiều.

- Năng lực quản lý đất đai của Công chức Địa chính và UBND xã Phổ Châu còn hạn chế;

- Công chức Địa chính chưa làm hết trách nhiệm trong tham mưu UBND xã thực hiện công tác quản lý đất đai; Chủ tịch UBND xã, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực thiếu kiểm tra, giám sát trong việc thực hiện nhiệm vụ của Công chức Địa chính trong quản lý đất đai.

V. BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật Thanh tra, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, xét tính chất và mức độ sai phạm, Chủ tịch UBND thị xã chỉ đạo xử lý như sau:

1. Về tổ chức thực hiện các biện pháp khắc phục các sai phạm

1.1. Yêu cầu Chủ tịch UBND xã Phổ Châu có trách nhiệm:

- Đối với 45 thửa đất công ích chưa xác lập hồ sơ theo Chỉ thị số 09/CT-UBND: UBND xã khẩn trương xác lập thủ tục theo quy định pháp luật để quản lý.

- Khẩn trương thực hiện các biện pháp để quản lý đất công ích trên địa bàn không để người dân tự lấn, chiếm, tiếp tục sử dụng; xác lập thủ tục cho thuê đất công ích theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013 và Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT; theo dõi đầy đủ việc quản lý, sử dụng số tiền cho thuê đất theo quy định.

- Chỉ đạo Công chức Địa chính xã khẩn trương khắc phục việc cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính.

- Khẩn trương khắc phục, xử lý các sai phạm liên quan đến hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu, hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ đã được chỉ ra tại phần Kết luận nội dung tiến hành thanh tra; Rà soát các hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu, hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ khác để xử lý, giải quyết nếu phát hiện sai phạm.

- Khẩn trương lập đầy đủ các thủ tục liên quan để xem xét, xử lý dứt điểm các trường hợp vi phạm đã chỉ ra, đặc biệt là các trường hợp lấn, chiếm đất, sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích dọc ven biển Châu Me. Việc xem xét, xử lý phải tác động đến người vi phạm để nhận thức được sai phạm và công khai cho Nhân dân được biết.

- Thường xuyên kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn xã để kịp thời phát hiện, ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai (nếu có).

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực và công chức Địa chính về những thiếu sót, sai phạm đã chỉ ra tại phần Kết luận nội dung tiến hành thanh tra.

1.2. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã

- Hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ khi UBND xã tham vấn, đề nghị hướng dẫn; phối hợp với UBND xã theo dõi, quản lý chặt chẽ quỹ đất trên địa bàn, kịp thời xử lý, tham mưu Chủ tịch UBND thị xã xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND thị xã.

- Chủ trì, phối hợp với UBND xã, VPĐK Chi nhánh thị xã tham mưu UBND thị xã:

+ Thu hồi 01 Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp lần đầu cho ông Trịnh Hoàng Cang, 02 Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp lần đầu cho ông Huỳnh Hoàng.

+ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp đổi cho hộ ông Nguyễn Duy Chín và bà Bùi Thị Minh Lưu, ông Lê Sơn, hộ bà Trần Thị Kim Phương.

2. Xử lý trách nhiệm cá nhân, tập thể có liên quan đến các sai phạm

2.1. Giao Phòng Nội vụ thị xã tham mưu UBND thị xã kiểm điểm, xử lý trách nhiệm của:

+ Chủ tịch UBND xã Phổ Châu, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực đất đai và Công chức Địa chính giai đoạn 2020 – 2022 liên quan đến những sai sót đã nêu trong Phần kết luận nội dung tiến hành thanh tra.

+ Chủ tịch UBND xã Phổ Châu, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực đất đai và Công chức Địa chính năm 2019 liên quan đến những sai phạm trong hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Nguyễn Thái Sơn.

2.2. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND thị xã kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh làm rõ và xử lý trách nhiệm viên chức, người lao động thuộc VPĐK Chi nhánh thị xã gây ra sai phạm như đã nêu trên.

2.3. Giao Thanh tra thị xã tham mưu UBND thị xã chuyển cơ quan điều tra xem xét khởi tố vụ án liên quan đến hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Nguyễn Thái Sơn.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Chủ tịch UBND xã Phổ Châu nghiêm túc tổ chức thực hiện Kết luận thanh tra; báo cáo kết quả thực hiện cho Chủ tịch UBND thị xã *(qua Thanh tra thị xã)* trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Kết luận thanh tra; tổ chức niêm yết công khai Kết luận thanh tra này tại trụ sở cơ quan trong 15 ngày liên tục; xây dựng kế hoạch cụ thể để thực hiện Kết luận thanh tra đảm bảo đúng thời gian quy định.

2. Giao Chánh Thanh tra thị xã công khai Kết luận thanh tra theo quy định và theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Kết luận thanh tra này; tổng hợp báo cáo Chủ tịch UBND thị xã kết quả thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Thanh tra tỉnh *(B/c)*;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh *(B/c)*;
- TT Thị ủy, TT HĐND thị xã;
- CT, PCT UBND thị xã;
- UBKT Thị ủy;
- Văn phòng HĐND&UBND thị xã;
- Thanh tra thị xã;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã;
- Phòng Nội vụ thị xã;
- VPĐK Chi nhánh thi xã;
- UBND xã Phổ Châu;
- Trang thông tin điện tử thị xã;
- Lưu: VT, HsĐTT.

CHỦ TỊCH

Bùi Văn Lý