

Số: 222 /KL-UBND

Hoàng Mai, ngày 12 tháng 12 năm 2022

## KẾT LUẬN

### Thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Hải và vợ là bà Nguyễn Thị Diệu, khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương

Thực hiện Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 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 18/10/2022 đến ngày 30/11/2022, 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 đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Hải (vợ là bà Nguyễn Thị Diệu), khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương.

Căn cứ Quyết định số 1658/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 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 02/12/2022 của Đoàn thanh tra theo Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của Chủ tịch UBND thị xã.

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

#### I. Diễn biến vụ việc:

Ngày 10/8/2021, ông Nguyễn Văn Hải, trú tại khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương có đơn gửi UBND thị xã Hoàng Mai, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai kiến nghị: gia đình có thửa đất ở tại khối Tân Phong, được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Năm 2010, gia đình có chuyển nhượng một phần thửa đất cho gia đình ông Lê Văn Trung nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên. Năm 2018 gia đình đã cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó gia đình đề nghị chuyển một phần thửa đất cho ông Lê Văn Trung thì phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 do UBND thị xã Hoàng Mai cấp đổi lại cấp thiếu phần diện tích đất gia đình đã bán cho ông Lê Văn Trung vì vậy gia đình không thể thực hiện được các thủ tục hành chính tiếp theo để chuyển nhượng cho ông Lê Văn Trung. Gia đình đề nghị cơ quan chức năng giải quyết và thu hồi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất seri CL 682133 đã cấp không đúng quy định.

Ngày 17/8/2021, UBND phường Quỳnh Phương có Tờ trình số 88/TTr-UBND gửi UBND thị xã, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thị xã đề nghị xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai cho gia đình ông Nguyễn Văn Hải, bà Nguyễn Thị Diệu. Lý do đề nghị thu hồi là cấp không đúng diện tích đất thực tế sử dụng.

Ngày 11/6/2022, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã có Văn bản số 398/TNMT-ĐĐ đề nghị Thanh tra thị xã kiểm tra, rà soát và kết luận việc Cấp



*[Handwritten signature]*



giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 682133 đối với ông Nguyễn Văn Hải 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 là khoảng thời gian năm 1986-1987 do UBND xã Quỳnh Phương (nay là UBND phường Quỳnh Phương) cấp đất ở cho gia đình ông Nguyễn Văn Hải (vợ là bà Nguyễn Thị Diệu) khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương. Gia đình ông Nguyễn Văn Hải, bà Nguyễn Thị Diệu sử dụng vào mục đích đất ở ổn định

Đến năm 2010, gia đình ông Nguyễn Văn Hải chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Lê Văn Trung (vợ là bà Nguyễn Thị Hồng), khối Tân Phong. Cùng năm 2010, gia đình ông Lê Văn Trung làm nhà ở và sử dụng từ đó cho đến nay.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Văn Hải và gia đình ông Lê Văn Trung không có giấy tờ, chỉ chuyển nhượng bằng miệng do ông Lê Văn Trung là cháu của ông Nguyễn Văn Hải.

### **2. Quy trình, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với gia đình ông Nguyễn Văn Hải, bà Nguyễn Thị Diệu, khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương.**

- Theo hồ sơ cấp đổi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Văn Hải được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri K 799441 cấp ngày 20/2/1998 mang tên ông Nguyễn Văn Hải sinh năm 1965 tại thửa đất số 723 tờ bản đồ số 2, bản đồ 299, diện tích 980m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở 200m<sup>2</sup>, 780 m<sup>2</sup> đất vườn.

- Năm 2016, UBND phường Quỳnh Phương thực hiện đo đạc số hóa bản đồ và tiến hành cấp đổi giấy Chứng nhận trên toàn địa bàn phường, trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn Hải.

- Năm 2018, ông Nguyễn Văn Hải đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: người nộp hồ sơ là ông Nguyễn Văn Hải, thông tin thửa đất mới thay đổi là thửa 259 tờ bản đồ số 16, diện tích 944,7m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 744,7m<sup>2</sup>. Đơn có xác nhận của công chức địa chính và UBND phường xác định ranh giới thửa đất ổn định, không có tranh chấp. Sau đó được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Hoàng Mai (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã) xác nhận năm 2018.

- Ngoài đơn đề nghị cấp đổi, thì hồ sơ còn có:

+ Trích lục bản đồ 299, đất ông Nguyễn Văn Hải ở thửa 723, diện tích 980m<sup>2</sup>.

+ Trích lục bản đồ địa chính năm 1997, đất ông Nguyễn Văn Hải ở thửa 299, diện tích 1.410m<sup>2</sup>.

- Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 16/9/2016 thể hiện:

+ Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 537B.

+ Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Đức Hoài.



- + Phía Nam giáp đất của ông Lê Văn Trung.
- + Phía Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị Lợi.

Bản mô tả này, làm việc xác minh thì ông Nguyễn Văn Hải khẳng định không phải chữ ký của ông Hải tại văn bản này.

- Căn cứ Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 16/9/2016, đơn vị đo đạc đã lập Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đối với ông Nguyễn Văn Hải có diện tích 944,7m<sup>2</sup> thửa 259, tờ bản đồ số 16 (không bao gồm phần diện tích đất mà gia đình ông Nguyễn Văn Hải đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Trung). Ông Nguyễn Văn Hải cũng khẳng định không phải chữ ký của ông Hải tại văn bản này.

- Bản đồ số phường Quỳnh Phương được phê duyệt năm 2017 thể hiện thửa đất ông Nguyễn Văn Hải được tách thành 02 thửa: thửa số 259 diện tích 944,7m<sup>2</sup>, thửa 515 hiện diện tích 166,2m<sup>2</sup>.

- Ngày 28/12/2018, UBND thị xã Hoàng Mai cấp đổi Giấy chứng nhận cũ thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho gia đình ông Nguyễn Văn Hải số seri CL 682133, diện tích 944,7m<sup>2</sup>, tại thửa 259, tờ bản đồ số 16, trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 744,7m<sup>2</sup>.

### 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 Hải thể hiện thửa 723, diện tích 980m<sup>2</sup>; bản đồ không thể hiện loại đất.

- Bản đồ địa chính năm 1997 thể hiện tại thửa 299, diện tích 1410m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư (T).

- Bản đồ số phường Quỳnh Phương được phê duyệt năm 2017 thể hiện thửa đất ông Nguyễn Văn Hải được tách thành 02 thửa: thửa số 259 diện tích 944,7m<sup>2</sup>, thửa 515 hiện diện tích 166,2m<sup>2</sup>.

- UBND phường Quỳnh Phương cung cấp thêm 01 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của đơn vị Tư vấn đo vẽ bản đồ số thể hiện thửa đất của ông Nguyễn Văn Hải là 1.110,9m<sup>2</sup>, diện tích này bao gồm cả phần diện tích thửa 515 đất của ông Lê Văn Trung. Bản này ông Nguyễn Văn Hải xác định đúng là chữ ký của ông Nguyễn Văn Hải.

Như vậy, cùng một đơn vị đo đạc bản đồ số nhưng có 02 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc kết quả hiện trạng của thửa đất ông Nguyễn Văn Hải thể hiện kết quả không giống nhau, trong đó phiếu đo vẽ không đúng hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn Hải lại không có chữ ký của người sử dụng đất.

### 4. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện tại trên thửa đất 299, tờ bản đồ 126-77, bản đồ địa chính đã có 02 gia đình sử dụng để ở là gia đình ông Nguyễn Văn Hải và gia đình ông Lê Văn Trung.

Gia đình ông Lê Văn Trung xây dựng nhà ở ổn định từ 2010 đến nay;  
 Từ lúc UBND xã cấp đất cho ông Nguyễn Văn Hải đến nay ổn định, không tranh chấp.

### III. Kết luận



1. Thừa đất hiện tại gia đình ông Nguyễn Văn Hải (vợ là bà Nguyễn Thị Diệu) và gia đình ông Lê Văn Trung (vợ là Nguyễn Thị Hồng) 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 Nguyễn Văn Hải và vợ là bà Nguyễn Thị Diệu khoảng năm 1985-1986. Gia đình ông Nguyễn Văn Hải sử dụng vào mục đích ở liên tục. Năm 2010 gia đình ông Nguyễn Văn Hải chuyển nhượng một phần (không có giấy tờ) cho ông Lê Văn Trung (bà Nguyễn Thị Hồng). Năm 2010 ông Lê Văn Trung làm nhà ở và sử dụng đến nay, không tranh chấp.

2. Căn cứ điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, thì việc UBND thị xã Hoàng Mai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Hải (bà Nguyễn Thị Diệu) là không đúng diện tích, đủ điều kiện để thu hồi với các lý do sau:

- Từ năm 1985-1986 đến nay, gia đình ông Nguyễn Văn Hải sử dụng vào mục đích đất ở ổn định. Năm 2010 chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Lê Văn Trung nhưng chưa có thủ tục, giấy tờ, tuy nhiên UBND phường và đơn vị tư vấn đã lập hồ sơ thiếu thừa 515 diện tích 166,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 16 là không đúng diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Quỳnh Lưu cấp năm 1998 cho gia đình ông Nguyễn Văn Hải.

- UBND phường Quỳnh Phương và đơn vị tư vấn đo đạc tự ý tách thửa, chỉnh lý bản đồ địa chính không đúng quy định tại Điều 17, Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Bản đồ địa chính.

- Từ lúc UBND thị xã Hoàng Mai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Hải số seri CL 682133, diện tích 944,7m<sup>2</sup>, tại thửa 259, tờ bản đồ số 16 cho đến nay, gia đình ông Nguyễn Văn Hải chưa chuyển nhượng cho ai. Hiện tại, gia đình ông Nguyễn Văn Hải đang quản lý Giấy chứng nhận. Năm 2019, thửa đất 259 tờ bản đồ số 16 được UBND thị xã Hoàng Mai chuyển thêm 80m<sup>2</sup> đất vườn thành đất thổ cư.

Tồn tại, khuyết điểm trên trách nhiệm chính thuộc về công chức địa chính phường Quỳnh Phương và đơn vị tư vấn đo đạc bản đồ số thời điểm lập hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận.

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

##### **1. 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 seri CL 682133, diện tích 944,7m<sup>2</sup>, tại thửa 259, tờ bản đồ số 16 mang tên ông Nguyễn Văn Hải, bà Nguyễn Thị Diệu, khối Tân Phong, phường Quỳnh Phương.

##### **2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai:**

Hướng dẫn UBND phường Quỳnh Phương và gia đình ông Nguyễn Văn Hải lập hồ sơ cấp đổi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất seri K 799441 cấp ngày 20/2/1998 mang tên ông Nguyễn Văn Hải.

##### **3. UBND phường Quỳnh Phương:**



- Hướng dẫn gia đình ông Nguyễn Văn Hải lập hồ sơ cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi UBND thị xã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri CL 682133 đã cấp sai quy định.

- Kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với công chức địa chính có khuyết điểm theo kết luận nêu trên.

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 30/12/2022./. *AB*

**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**