

An Giang, ngày 15 tháng 11 năm 2024

Về việc Thanh tra việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Hoàng và bà Trần Thanh Tùng giai đoạn từ năm 2005 đến năm 2008 và đăng ký biến động đất đai, cấp GCNQSDĐ đối với Công ty Cổ phần thủy sản GENTRACO (Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ GFC)

Ngày 12/5/2023, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang có Văn bản số 2432/VPUBND-TD, nội dung: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát theo nội dung đơn đề nghị của ông To - bà Hà; báo cáo kết quả và đề xuất hướng xử lý cho UBND tỉnh. Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo đề xuất tại Công văn số 3875/STNMT-TT ngày 02/11/2023, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và UBND huyện Chợ Mới thành lập Đoàn thanh tra việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp

Giấy CN: Số vào sổ H0019eB do UBND huyện Chợ Mới ký ngày 29/9/2008 cấp cho ông Dương Văn Hoàng, bà Trần Thanh Tùng, với diện tích 44.113,6 m²; số vào sổ CT09232 do Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh ký ngày 10/11/2014 cho Công ty GFC với diện tích 44.113,6 m²; sau khi có kết quả thanh tra, hướng dẫn Công ty GFC, ông To - bà Hà lập thủ tục cấp Giấy CN theo quy định và được UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 1798/VPUBND-TD ngày 11/4/2024.

2. Kết quả kiểm tra xác minh.

2.1. Liên quan việc cấp GCN cho Công ty GFC ⁽¹⁾.

Công ty GFC được UBND tỉnh An Giang ký cấp GCN số phát hành BR 538714, số vào sổ CT09232, với diện tích 44.113,6 m², thửa số 22, tờ bản đồ số 72, mục đích sử dụng đất: đất nuôi trồng thủy sản. Nguồn gốc, quá trình sử dụng như sau:

Nguồn gốc đất là của ông Dương Văn Hoàng và bà Trần Thanh Tùng (viết tắt ông Hoàng, bà Tùng) quản lý, sử dụng theo 07 GCN, số vào sổ H1287eB, H1260eB, H0571eB, H0342eB, H0122eB, H0121eB, H0019eB do UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 19/09/2008, 11/08/2008, 05/10/2006, 27/04/2006, 04/03/2005, 12/01/2005, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác.

Ngày 29/9/2008, UBND huyện Chợ Mới ban hành Quyết định số 242/QĐ-UB, cho phép ông Hoàng, bà Tùng chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản và cấp GCN số vào sổ H0019eB cho ông Hoàng và bà Tùng với diện tích 44.113,6 m² (Vị trí ranh giới thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất theo bản gốc trích đo địa chính do Văn phòng ĐKQSDĐ huyện Chợ Mới lập ngày 29/9/2008).

Ngày 07/10/2008, ông Hoàng, bà Tùng chuyển nhượng QSDĐ đất nêu trên cho Cty CP Thủy sản GENTRACO theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã Nhơn Mỹ chứng thực cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ nêu trên tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 11/11/2008, Văn phòng Đăng ký đất và Thông tin tài nguyên môi trường tỉnh An Giang chỉnh lý biến động việc chuyển nhượng trên GCN cho Cty CP Thủy sản GENTRACO.

Ngày 30/6/2013, Cty CP Thủy sản GENTRACO quyết định đổi tên thành Công ty GFC (kèm theo Quyết định số 13/2013/QĐ.GFC ngày 30/6/2013).

Ngày 10/6/2014, Cty CP Thủy sản GENTRACO có Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất đổi tên công ty thành Công ty GFC.

Căn cứ theo Điều 60, Quyết định số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của UBND tỉnh An Giang thì khu đất nêu trên đủ điều kiện đăng ký biến động đổi

¹ Theo nội dung Văn bản số 1172/VPĐKĐ Đ -ĐKCG ngày 13/6/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang)

tên. Do đó, ngày 10/11/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh đã ký cấp đổi Giấy CN số phát hành BR 538714, số vào sổ CT09232 cho Công ty GFC.

2.2. Kết quả rà soát hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng đất:

Theo hồ sơ chỉnh lý biến động đất đai do Văn phòng ĐKQSDĐ huyện Chợ Mới lập ngày 29/9/2008 thì ranh đất giữa các thửa 116, 118 và 120 cấp GCN cho ông Hoàng, bà Tùng năm 2006, 2008 là "ranh gãy khúc" (không phải là ranh thẳng) nhưng khi chỉnh lý biến động tổng hợp các thửa 29, 30, 31, 32, 116, 118, 120 từ đất trồng cây hàng năm thành thửa 31 để cho ông Hoàng, bà Tùng chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản và cấp GCN cho ông Hoàng, bà Tùng lại thể hiện là ranh thẳng. Việc chỉnh lý biến động từ "ranh gãy khúc" thành "ranh thẳng" đã làm thay đổi ranh giới thửa đất 119 (chồng lấn qua thửa 119), tên chủ sử dụng là Trần Văn To.

Đoàn thanh tra phối hợp cùng với UBND xã Nhơn Mỹ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chợ Mới, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang và đại diện Công ty GFC, tiến hành đo đạc kiểm tra ghi nhận hiện trạng sử dụng đất: Ranh giới sử dụng đất giữa Công ty GFC với hộ ông Huỳnh Kê và hộ ông To - bà Hà là ranh gãy khúc (gãy về phía đất Công ty GFC), đúng như ranh giới giữa các thửa 116, 118 và 120 được cấp GCN cho ông Hoàng, bà Tùng năm 2006, 2008, trước khi ông Hoàng, bà Tùng chuyển nhượng cho Công ty GFC (ranh hiện trạng không phải là đường ranh thẳng như hồ sơ cấp GCN cho Công ty GFC). Có nghĩa, trước đây cấp GCN cho ông Hoàng, bà Tùng năm 2006, 2008 đã cấp chồng qua một phần diện tích đất của ông To - bà Hà; sau khi được cấp GCN thì năm 2008, ông Hoàng, bà Tùng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã được cấp GCN cho Công ty GFC.

Qua kiểm tra hiện trạng, tại biên bản làm việc ngày 28/6/2024 và ngày 19/8/2024, hộ ông To - bà Hà và Công ty GFC đã thống nhất:

- Giữ nguyên diện tích, ranh giới sử dụng đất cho Công ty GFC theo hồ sơ địa chính, GCN số phát hành BR 538714, số vào sổ CT09232 đã cấp cho Công ty GFC;

- Hộ ông To - bà Hà sẽ thực hiện việc cấp, cấp đổi GCN theo ranh giới sử dụng đất theo qua kết quả đo đạc thực tế và kết quả chồng ghép với cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện (cơ sở dữ liệu hồ sơ địa chính là hồ sơ cấp GCN đã cấp cho Công ty GFC)

- Hộ ông To - bà Hà và Công ty GFC tự thỏa thuận về giá trị trả thành quả lao động với nhau đối với diện tích đất chồng lấn (diện tích chồng lấn lấy theo kết quả đo đạc tại bản trích đo hiện trạng khu đất, tỷ lệ 1/500 do Văn Phòng Đăng ký đất đai ký ngày 01/8/2024²) và bà Hà có đơn xin rút khiếu nại.

² Theo kết quả đo đạc thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất, tỷ lệ 1/500 do Văn Phòng Đăng ký đất đai ký ngày 01/8/2024 thì diện tích chồng lấn là 925,5 m²

Tại biên bản làm việc ngày 19/8/2024, bà Hà cung cấp thông tin việc tự thỏa thuận trả thành quả lao động giữa Công ty GFC và gia đình bà đã thực hiện xong và ông To - bà Hà đã nộp đơn xin rút khiếu nại (*có đơn rút khiếu nại đính kèm*).

3. Nhận xét:

Qua đơn khiếu nại của ông To - bà Hà phản ánh việc cấp GCN cho Công ty GFC là cấp chồng lấn diện tích, không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Qua kiểm tra việc chuyển nhượng QSDĐ và cấp giấy CN cho Công ty, sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty Cổ phần thủy sản GENTRACO (Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ GFC) đã lập thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Điều 43, Điều 60 quy định về cấp GCNQSDĐ, QSHNO, tài sản khác gắn liền với đất và đăng ký biến động sau khi cấp giấy trên địa bàn tỉnh An Giang theo Quyết định số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của UBND tỉnh An Giang và được cấp GCN số phát hành BR 538714, số vào sổ CT09232 và qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất nhận thấy việc cấp GCN không đúng diện tích đất. Việc thu hồi GCN đã cấp trong trường hợp này, theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024.

Trong quá trình thanh tra việc cấp GCN, giữa hộ ông To - bà Hà và Công ty GFC đã tự thỏa thuận thống nhất với nhau "Giữ nguyên diện tích, ranh giới sử dụng đất cho Công ty GFC theo hồ sơ địa chính, GCN đã cấp cho Công ty GFC; phía ông To - bà Hà chỉ thực hiện việc cấp, cấp đổi GCN đối với diện tích còn lại và rút khiếu nại.

Việc giải quyết khiếu nại về quản lý đất đai theo khoản 2 Điều 237 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại; Khoản 3 Điều 2 Luật Khiếu nại quy định: *Rút khiếu nại là việc người khiếu nại đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền chấm dứt khiếu nại của mình; Điều 10 của Luật Khiếu nại quy định: Người khiếu nại có thể rút khiếu nại tại bất cứ thời điểm nào trong quá trình khiếu nại và giải quyết khiếu nại; việc rút khiếu nại phải được thực hiện bằng đơn có chữ ký hoặc điểm chỉ của người khiếu nại; đơn xin rút khiếu nại phải gửi đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại. Người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại khi nhận được đơn xin rút khiếu nại thì đình chỉ việc giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại về việc đình chỉ giải quyết khiếu nại.*

Đồng thời, việc ông To - bà Hà tự thỏa thuận với Công ty GFC và có đơn rút khiếu nại cũng phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 235 của Luật Đất đai năm 2024 "Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải" và tại khoản 3 Điều 2, Điều 10 của Luật Khiếu nại quy định về rút khiếu nại. Nhằm hạn chế việc phát sinh khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp đất.

4. Kết luận về những nội dung đã tiến hành thanh tra

4.1. Mặt làm được:

Trong quá trình thanh tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Đoàn thanh tra lồng ghép việc tuyên truyền pháp luật có liên quan lĩnh vực đất đai, khiếu nại,... qua đó, hộ ông To - bà Hà và đại diện Công ty GFC đã hiểu được quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, từ đó hai bên đã đi đến thống nhất, tự thỏa thuận đạt được mục đích đó là ổn định sử dụng đối với diện tích chồng lấn trên GCN đã cấp cho Công ty GFC và phía ông To - bà Hà cũng đã có đơn xin rút khiếu nại là phù hợp

4.2. Tồn tại, hạn chế, chưa làm được

Quá trình lập hồ sơ gộp thửa, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã kiểm tra không chặt chẽ như: kiểm tra sơ sài về cơ sở dữ liệu, xác định diện tích, ranh giới từng thửa đất, ranh giới với các hộ giáp ranh nên dẫn đến tình trạng gộp thửa đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp GCN cho ông Hoàng và bà Tùng chồng lấn qua một phần diện tích đất của hộ ông To - bà Hà. Sau khi gộp thửa, chuyển mục đích xong, ông Hoàng, bà Tùng chuyển QSDĐ trọn thửa cho Công ty GFC dẫn đến việc cấp GCN cho Công ty GFC đã cấp không đúng diện tích nên phát sinh việc ông To - bà Hà có đơn khiếu nại.

Trách nhiệm này thuộc về Văn phòng ĐKQSDĐ huyện Chợ Mới (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới).

5. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng (nếu có)

Không.

6. Kiến nghị các biện pháp xử lý

Để khắc phục những tồn tại, hạn chế trong thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao và việc chấp hành các quy định pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh huyện Chợ Mới, Chánh Thanh tra Sở kiến nghị như sau:

- Đối với Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:

Giao Thanh tra Sở tham mưu Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo kết quả vụ việc và trình Chủ tịch UBND ban hành thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại về việc đình chỉ giải quyết khiếu nại theo quy định tại Điều 10 của Luật Khiếu nại do người khiếu nại có đơn rút khiếu nại.

- Đối với Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai: Chỉ đạo Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới tổ chức thực hiện:

+ Kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với các cá nhân thuộc thẩm quyền liên quan đến những hạn chế, thiếu sót trong việc đo đạc lập hồ sơ địa chính, cập nhật thông tin biến động đất đai, công tác kiểm tra nghiệm thu sản phẩm đo đạc phục vụ công tác cấp GCN, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như kết luận thanh tra đã nêu.

+ Hướng dẫn khi ông To - bà Hà thực hiện lập thủ tục đăng ký cấp GCN đối với diện tích còn lại sau khi đã thống nhất ranh giới với Công ty GFC theo quy

định (ranh giới đã thống nhất với Công ty GFC được thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất, tỷ lệ 1/500 do Văn Phòng Đăng ký đất đai ký ngày 01/8/2024).

7. Tổ chức Thực hiện

- Kết luận thanh tra được công khai theo quy định tại điểm a, điểm d khoản 3 Điều 79 Luật Thanh tra 2022; Điều 48, 49 Nghị định số 43/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thanh tra.

- Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chợ Mới có trách nhiệm niêm yết kết luận thanh tra này tại trụ sở làm việc ít nhất 15 ngày liên tục và tổ chức thực hiện kết luận thanh tra theo quy định tại Điều 104 Luật Thanh tra 2022. Báo cáo kết quả thực hiện đến Thanh tra Sở trong 40 ngày kể từ ngày công khai kết luận thanh tra.

- Thanh tra Sở theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Hoàng và bà Trần Thanh Tùng giai đoạn từ năm 2005 đến năm 2008 và đăng ký biến động đất đai, cấp GCNQSDĐ đối với Công ty Cổ phần thủy sản GENTRACO (Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ GFC), và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc Kết luận thanh tra này. /.

CHÁNH THANH TRA

Nơi nhận

- Ban Giám đốc Sở;
- Thanh tra tỉnh;
- Phòng TNMT huyện Chợ Mới;
- Thanh tra Sở; PQLĐĐ, VPĐKĐĐ;
- TTCN&TTTNMT (đăng website, 15 ngày);
- Lưu: VT, Hồ sơ TT.



Nguyễn Thị Ngọc Anh

NGUYỄN ANGIANG