

Số: 481 /KL-STNMT

Quảng Trị, ngày 19 tháng 5 năm 2021

KẾT LUẬN THANH TRA

V/v cấp Giấy CNQSD đất cho ông Ngô Hữu Phong và bà Đinh Thị Hương
Trú tại: Thôn An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng, huyện Vĩnh Linh

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2010;

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-STNMT ngày 08/01/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân tại thị trấn Cửa Tùng, huyện Vĩnh Linh;

Xét Báo cáo số 15/BC-TTr ngày 20/5/2021 của Thanh tra Sở về kết quả thanh tra tình hình cấp Giấy CNQSD đất cho ông Ngô Hữu Phong và bà Đinh Thị Hương, trú tại thôn An Du Đông 2, thị trấn Cửa Tùng, huyện Vĩnh Linh;

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Kết luận như sau:

1. Nội dung kiến nghị của ông Ngô Hữu Phong và bà Đinh Thị Hương

Ông Ngô Hữu Phong có đơn kiến nghị cho rằng Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 179758 ngày 13/5/2019 cho gia đình Ông có sự điều chỉnh về phía trước đường 2m so với Giấy chứng nhận đã cấp năm 2011, từ đó dẫn đến tài sản và phần đất phía sau của gia đình ông Phong nằm ngoài Giấy chứng nhận; hiện nay, chủ sử dụng đất liền kề ông Nguyễn Quang Khoa có đơn tranh chấp đòi lại phần đất phía sau 1,84m.

Vì vậy, gia đình ông Phong đề nghị đính chính sai lệch trong Giấy CNQSD đất năm 2019 và cấp giấy đúng theo Giấy chứng nhận năm 2011.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và tình hình cấp Giấy CNQSD đất của gia đình ông Ngô Hữu Phong và bà Đinh Thị Hương

- Hộ bà Nguyễn Thị Liễu Oanh được UBND huyện Vĩnh Linh cấp Giấy CNQSD đất số Đ 654174 ngày 04/5/2004 diện tích 238m² (200m² đất ở, 38m² đất vườn) thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ 11, xã Vĩnh Tân (nay là thị trấn Cửa Tùng). Theo sơ đồ cấp giấy, thửa đất có vị trí, kích thước như sau: Chiều dài 34m, chiều rộng 7m; phía Bắc giáp Tinh lộ 70 (khoảng cách từ tim Tinh lộ 70 đến ranh giới thửa đất cấp giấy là 14m), phía Nam giáp đường thôn rộng 4m.

- Năm 2011, bà Nguyễn Thị Liễu Oanh tách thửa đất trên thành 02 thửa:

+ Thửa số 83, tờ bản đồ số 11, giáp Tinh lộ 70: Bà Oanh chuyển nhượng cho ông Trần Thanh Lai, bà Trần Thị Phương Thảo và được UBND huyện Vĩnh Linh cấp Giấy CNQSD đất số BD 247897 ngày 07/6/2011 với diện tích 157m² (cạnh phía Đông 22,18m; cạnh phía Tây dài 21,42m; trung bình 2 cạnh bên dài 21,8m), trong đó có 119m² đất ở và 38m² đất vườn.

Tuy nhiên, khi lập hồ sơ cấp giấy ông Lai, bà Thảo thì trong sơ đồ thửa đất cấp giấy của UBND huyện Vĩnh Linh thể hiện khoảng cách từ tim Tinh lộ

572 (trước đây là Tỉnh lộ 70) đến ranh giới cấp giấy là 16m (từ tim đường vào mép nhựa là 02m; từ mép nhựa đến ranh giới cấp giấy là 14m), khác so với Giấy CNQSD đất cấp ban đầu năm 2004 từ tim đường vào là 14m.

+ Thừa số 76, tờ bản đồ số 11, giáp với đất ông Phong hiện nay: Là phần đất còn lại phía sau của bà Nguyễn Thị Liễu Oanh được UBND huyện Vĩnh Linh cấp Giấy CNQSD đất số BD 247898 ngày 07/6/2011, diện tích 81m² đất ở (có chiều dài 2 cạnh bên là 11m).

- Tháng 10/2011, ông Phong và vợ là bà Hương nhận chuyển nhượng thừa đất của ông Lai, bà Thảo và được UBND huyện Vĩnh Linh cấp đổi Giấy CNQSD đất số BH 581415 ngày 05/10/2011, thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 11, diện tích 157m². Theo sơ đồ cấp giấy: Khoảng cách từ tim Tỉnh lộ 572 đến ranh giới cấp giấy vẫn giữ nguyên là 16m như giấy đã cấp cho ông Lai, bà Thảo.

- Khoảng năm 2012, gia đình ông Ngô Hữu Phong đã xây dựng nhà ở 02 tầng kiên cố ở phía trước, còn phần đất phía sau xây dựng nhà vệ sinh (nhà cấp 4, mái lợp tôn) và lắp đặt 01 Giếng khoan.

- Tháng 3/2019, gia đình ông Ngô Hữu Phong lập hồ sơ xin chuyển mục đích 38m² từ đất vườn sang đất ở và được UBND huyện Vĩnh Linh cho phép chuyển mục đích tại Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 15/3/2019.

Theo sơ đồ kiểm tra thực địa khu đất chuyển mục đích kèm theo Biên bản ngày 13/3/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Linh, UBND xã Vĩnh Tân và gia đình bà Đinh Thị Hương (vợ ông Phong) đã xác nhận vị trí đất cấp Giấy chứng nhận và hiện trạng sử dụng của gia đình ông Phong, bà Hương là 157m², từ tim Tỉnh lộ vào là 14m; phía Đông có chiều dài 22,18m; phía Tây dài 21,42m.

- Tháng 4/2019, ông Ngô Hữu Phong lập hồ sơ đề nghị chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất. Theo sơ đồ nhà ở do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 17/4/2019 để kiểm tra hiện trạng đất, tài sản (có xác nhận của ông Phong) đã xác định đất ông Phong sử dụng 157m², vị trí thửa đất đề nghị cấp đổi tài sản từ tim đường Quốc lộ 9Đ (trước là Tỉnh lộ 70) là 14m; cạnh phía Đông có chiều dài sử dụng 22,18m, cạnh phía Tây có chiều dài 21,42; về tài sản có trên đất là nhà ở tầng 1 có diện tích 142m² (7m x 20,34m), tầng 2 có diện tích 142m².

- Ngày 13/5/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 179758 ngày 13/5/2019 cho gia đình ông Phong.

Theo sơ đồ cấp giấy đã thể hiện vị trí cấp Giấy chứng nhận từ tim đường Quốc lộ 9Đ vào là 14m; cạnh phía Đông dài 22,18m, cạnh phía Tây dài 21,42m. Việc cấp Giấy này có vị trí trùng và phù hợp với Biên bản kiểm tra thực địa hiện trạng đất ông Phong đã lập vào ngày 17/4/2019 và Biên bản chuyển mục đích lập ngày 13/3/2019.

- Tháng 6/2019, gia đình ông Ngô Hữu Phong xây dựng nâng cấp nhà vệ sinh phía sau lên 02 tầng trên phần đất của nhà vệ sinh cũ đã xây dựng năm 2012. Việc xây dựng này có một phần diện tích chồng lên đất đã cấp Giấy CNQSD đất số CQ 189050 ngày 04/01/2019 của ông Nguyễn Quang Khoa.

2.2. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và tình hình cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Quang Khoa

- Năm 2018, ông Nguyễn Quang Khoa nhận chuyển nhượng thửa đất còn lại của bà Nguyễn Thị Liễu Oanh (sau khi đã chuyển nhượng 1 phần cho ông Ngô Hữu Phong) và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thừa ủy quyền của Sở cấp Giấy chứng nhận số CM 470461 ngày 12/12/2018 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² (kích thước cạnh phía Tây 11m, cạnh phía Đông 11m).

- Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Khoa lập thủ tục hợp 02 thửa thành thửa số 270, tờ bản đồ số 11, diện tích 157m² và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thừa ủy quyền của Sở cấp Giấy chứng nhận số CQ 189050 ngày 04/01/2019.

- Đến cuối năm 2020, ông Nguyễn Quang Khoa có đơn kiến nghị cho rằng ông Ngô Hữu Phong xây dựng nhà vệ sinh lấn chiếm đất của ông có chiều rộng 7,2m, chiều sâu 1,84m.

2.3. Kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất

- Hiện trạng thửa đất ông Phong sử dụng đã xây dựng nhà 02 tầng, trong đó phần đất phía trước xây nhà ở từ năm 2012, có kết cấu xây dựng phần móng và trụ chính mặt tiền phía bên trái cách tim Tỉnh lộ 70 vào là 14m (đúng với kích thước của Giấy CNQSD đất năm 2004, năm 2019 từ tim đường vào 14m); phần đất phía sau đã nâng cấp từ nhà vệ sinh cũ lên 02 tầng kiên cố từ năm 2019 (sau thời điểm Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thừa ủy quyền của Sở cấp đổi giấy năm 2019).

- So sánh tọa độ đỉnh, hiện trạng thửa đất ông Phong sử dụng xây dựng công trình với tọa độ đỉnh thửa đất của sơ đồ trên các Giấy chứng nhận số BH 581415 ngày 05/10/2011 và số CQ 179758 ngày 13/5/2019 của ông Phong thì phần diện tích ông Phong xây dựng nhà vệ sinh phía sau có diện tích khoảng 18m², trong đó: Diện tích khoảng 6m² nằm trong Giấy chứng nhận của ông Phong; phần đất còn lại có diện tích khoảng 12m² (kích thước cạnh phía Tây là 1,89m, cạnh phía Đông là 1,6m) chồng lên tọa độ tại Giấy chứng nhận số CQ 189050 ngày 04/01/2019 của ông Nguyễn Quang Khoa. Ngoài ra, phía trước nhà 02 tầng ông Phong đã xây dựng công trình tường xây gạch, mái lợp tôn (mái hiên) có diện tích khoảng 28m², phần xây dựng này nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ ATGT tim đường Quốc lộ 9Đ.

- Hiện trạng thửa đất ông Nguyễn Quang Khoa đang sử dụng có kích thước cạnh phía Tây là 11m và cạnh phía Đông là 11,25m; ông Khoa xây dựng tường rào, trụ móng bê tông và lưới B40 kiên cố. So với kích thước của sơ đồ trên Giấy chứng nhận đã cấp số CM 470461 ngày 12/12/2018, số CQ 189050 ngày 04/01/2019 của ông Khoa (chiều dài 11m) phù hợp với kích thước hiện trạng thửa đất ông Khoa đang sử dụng (chiều dài khoảng hơn 11m). Tuy nhiên, so sánh tọa độ đỉnh thửa đất hiện trạng ông Khoa đang sử dụng với tọa độ đỉnh thửa đất của sơ đồ trên Giấy chứng nhận đã cấp số CM 470461 ngày 12/12/2018 và số CQ 189050 ngày 04/01/2019 của ông Khoa thì thửa đất ông Khoa đang sử dụng có tọa độ các đỉnh lùi về phía sau khoảng 1,74m.

3. Kết luận và kiến nghị biện pháp xử lý

3.1. Kết luận

- Qua kiểm tra bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận được cấp qua các năm, vị trí thửa đất của ông Ngô Hữu Phong không thay đổi, cụ thể: Tọa độ đỉnh thửa đất của ông Phong được cấp Giấy chứng nhận không thay đổi (tọa độ đỉnh thửa tại Giấy chứng nhận năm 2011 và Giấy chứng nhận năm 2019 trùng khớp không bị xô dịch so với Giấy chứng nhận năm 2004, khoảng cách từ tim Tỉnh lộ 70 vào thửa đất là 14m); khoảng cách chỉ giới xây dựng từ tim Tỉnh lộ 70 vào thửa đất là 14m không thay đổi.

- Quá trình lập, thẩm định hồ sơ, các cơ quan chuyên môn huyện Vĩnh Linh khi trình UBND huyện Vĩnh Linh cấp Giấy chứng nhận số BD 247897 ngày 07/6/2011 cho ông Lai, bà Thảo và Giấy chứng nhận số BH 581415 ngày 05/10/2011 cho ông Phong, bà Hương có ghi sai trên sơ đồ cấp giấy từ tim Tỉnh lộ 572 vào ranh giới thửa đất là 16m, trong khi khoảng cách đúng là 14m. Tuy nhiên, đây chỉ là sai sót khi ghi chú khoảng cách trên sơ đồ cấp giấy, không làm thay đổi, dịch chuyển vị trí thửa đất được cấp giấy cho ông Phong.

- Việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận số CQ 179758 ngày 13/5/2019 cho gia đình ông Phong có khoảng cách từ tim đường Quốc lộ 9Đ vào 14m là đúng với vị trí quyền sử dụng đất của ông Phong, bà Hương đã được xác lập trước đó; mặt khác, việc cấp giấy này đúng với Biên bản kiểm tra thực địa do Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Vĩnh Tân lập ngày 13/3/2019 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Linh lập ngày 17/4/2019 và đã được gia đình ông Phong, bà Hương ký xác nhận. Vì vậy, việc ông Phong đề nghị đính chính lại Giấy chứng nhận năm 2019, cấp lại như Giấy chứng nhận năm 2011 là không có căn cứ.

Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Linh có thiếu sót là không thông báo cho gia đình ông Phong về sai sót trong ghi khoảng cách từ tim đường vào ranh giới thửa đất trong sơ đồ cấp Giấy chứng nhận năm 2011 để gia đình ông Phong thực hiện việc đính chính theo quy định tại Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Thực tế hiện nay, gia đình ông Phong đã xây dựng nhà ở 02 tầng, phía sau đã chõng lên một phần đất đã cấp Giấy CNQSD đất số CQ 189050 ngày 04/01/2019 cho ông Nguyễn Quang Khoa với diện tích khoảng 12m²; phía trước ông Phong đã xây dựng mái hiên có diện tích khoảng 28m² nằm trong phạm vi chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường Quốc lộ 9Đ. Hiện nay, ông Nguyễn Quang Khoa đã có đơn tranh chấp đất đai gửi Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Hữu Phong phải trả lại cho ông Khoa 13,248m² diện tích đã lấn chiếm. Ngày 03/3/2021, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh có Thông báo số 09/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án.

3.2. Kiến nghị biện pháp xử lý

3.2.1. Đề nghị UBND huyện Vĩnh Linh chỉ đạo cơ quan liên quan thực hiện:

- Xác định tính chất, mức độ thiếu sót trong việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lai, bà Thảo và ông Phong, bà Hương vào năm 2011 để có biện pháp xử lý cá nhân, tổ chức theo quy định.

- Xem xét xử lý việc gia đình ông Phong, bà Hương xây dựng công trình trong phạm vi chỉ giới hành lang an toàn giao thông đường Quốc lộ 9Đ.

3.2.2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Vĩnh Linh rút kinh nghiệm về sự sai sót trên. Đồng thời, trong quá trình thẩm định cần tăng cường công tác rà soát, thẩm định chặt chẽ hồ sơ để có biện pháp xử lý kịp thời.

3.2.3. Đề nghị gia đình ông Ngô Hữu Phong sử dụng đúng diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2019.

Trên đây là Kết luận thanh tra cấp Giấy chứng nhận của ông Ngô Hữu Phong và bà Đinh Thị Hương. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện Kết luận này và báo cáo kết quả về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30/6/2021./. *Ưv*

Nơi nhận:

- UBND huyện Vĩnh Linh;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- UBND TT Cửa Tùng;
- Ông Ngô Hữu Phong;
- GD, PGD Sở (đ/c Hoàng);
- Lưu: VT, TTr(T). *Thần*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Võ Quốc Hoàng