

Số: 1094/KL-STNMT

Đắk Nông, ngày 21 tháng 5 năm 2021

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc quản lý, sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại xưởng dừa thuộc địa bàn xã Đắk Ha, huyện Đắk Glong

Thực hiện Quyết định số 371/QĐ-STNMT, ngày 03/3/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra việc quản lý, sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại xưởng dừa thuộc địa bàn xã Đắk Ha, huyện Đắk Glong (gọi tắt là Đoàn Thanh tra số 371). Từ ngày 08/3/2021 đến ngày 19/3/2021 Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra các hoạt động tại UBND xã Đắk Ha, UBND huyện Đắk Glong.

Xét Báo cáo của Trưởng đoàn thanh tra về kết quả thanh tra việc quản lý, sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại xưởng dừa thuộc địa bàn xã Đắk Ha, huyện Đắk Glong, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận thanh tra như sau:

I. Khái quát chung

Diện tích đất xây dựng xưởng dừa của Công ty TNHH MTV Gia Nghĩa (gọi tắt là Công ty Gia Nghĩa) có diện tích 12.000m² thuộc địa bàn thôn 7, xã Đắk Ha, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông; nằm trong diện tích 3.849,70 ha thuộc khoảnh 4, 5, tiểu khu 1731 đã được UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) thu hồi của Lâm trường Đắk Ha giao cho UBND huyện Đắk Nông (cũ) quản lý tại Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 07/11/2002.

Ngày 30/3/2006, Sở Công nghiệp tỉnh Đắk Nông bàn giao diện tích đất 12.000m² thuộc địa bàn xã Đắk Ha cho Công ty Gia Nghĩa xây dựng xưởng dừa. Sau khi nhận bàn giao đất, Công ty Gia Nghĩa đã thực hiện xây dựng xưởng dừa và đưa vào quản lý, sử dụng.

Ngày 01/9/2015, Công ty Gia Nghĩa bàn giao xưởng dừa gồm tất cả các tài sản trên đất là nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc và thiết bị (không bao gồm việc bàn giao đất) cho ông Nguyễn Huy Khắc sử dụng, quản lý.

Ngày 06/12/2016, ông Lương Tiến Nhẫn (vợ là bà Trịnh Thị Sáu) thường trú thôn 1, xã Quảng Khê, huyện Đắk Glong có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy CNQSD đất) đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84 (thuộc thôn 7, xã Đắk Ha, huyện Đắk Glong) với diện tích 29.769,5 m², trong đó có 12.000m² đất xưởng dừa của Công ty Gia Nghĩa.

Ngày 26/4/2017, UBND huyện Đắk Glong cấp Giấy CNQSD đất số CD 571708 cho ông Lương Tiến Nhẫn (vợ là bà Trịnh Thị Sáu) đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, diện tích 29.769,5 m², trong đó có 12.000m² đất xưởng dừa của Công ty Gia Nghĩa với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm; ngày 05/5/2017, UBND huyện Đắk Glong cho phép ông Lương Tiến Nhẫn chuyển

mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, với diện tích 2.000m².

Thời điểm thanh tra, ông Lương Tiến Nhân đang quản lý, sử dụng diện tích 12.000m² đất xưởng dừa của Công ty Gia Nghĩa.

II. Kết quả thanh tra

1. Việc quản lý, sử dụng đất xưởng dừa của Công ty Gia Nghĩa; việc quản lý đất xưởng dừa của Hội đồng giải thể Công ty TNHH MTV Gia Nghĩa đến nay

Theo trình bày của đại diện Hội đồng giải thể Công ty TNHH MTV Gia Nghĩa, diện tích đất xây dựng Xưởng dừa của Công ty Gia Nghĩa tại xã Đăk Ha có nguồn gốc: Năm 2005, UBND tỉnh thu hồi diện tích đất xây dựng xưởng dừa của Công ty Gia Nghĩa tại thị trấn Gia Nghĩa (cũ), do không bố trí được diện tích đất để Công ty thực hiện xây dựng lại xưởng dừa, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Công nghiệp (nay là Sở Công thương) xem xét, thỏa thuận bố trí diện tích trong diện tích quy hoạch cụm công nghiệp Đăk Ha cho Công ty Gia Nghĩa xây dựng xưởng dừa.

Ngày 30/3/2006, Sở Công nghiệp đã thực hiện bàn giao diện tích 12.000m² đất trong diện tích quy hoạch cụm công nghiệp Đăk Ha cho Công ty Gia Nghĩa (cũ) xây dựng xưởng dừa. Thời điểm bàn giao, diện tích đất bàn giao cho Công ty Gia Nghĩa xây dựng xưởng dừa nằm trong diện tích đất đã được thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất Dự án xây dựng Cụm công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp Đăk Ha.

Sau khi nhận bàn giao đất, Công ty Gia Nghĩa đã thực hiện san ủi mặt bằng, xây dựng nhà xưởng và lắp đặt thiết bị xưởng dừa; đến khoảng đầu năm 2007 bắt đầu đưa xưởng dừa vào hoạt động sản xuất. Sau khi UBND tỉnh cho Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC thuê để xây dựng cơ sở hạ tầng Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Đăk Ha, Công ty Gia Nghĩa đã nhiều lần làm việc với Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC để thuê lại diện tích đất xưởng dừa, tuy nhiên do không thống nhất được thỏa thuận giá thuê lại đất nên Công ty Gia Nghĩa chưa thực hiện thuê lại đất, vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất xưởng dừa trên cơ sở bàn giao đất của Sở Công nghiệp tỉnh Đăk Nông.

Đến ngày 01/9/2015, Công ty Gia Nghĩa bàn giao tài sản vốn góp liên kết của cán bộ công nhân viên cho ông Nguyễn Huy Khắc, với nội dung cụ thể: Công ty Gia Nghĩa giao các tài sản trên đất gồm nhà xưởng, các công trình xây dựng khác, máy móc và thiết bị của xưởng sản xuất chế biến dừa giấy (không bao gồm việc bàn giao đất) cho ông Nguyễn Huy Khắc quản lý, sử dụng.

Sau khi bàn giao xưởng dừa cho ông Nguyễn Huy Khắc, Công ty Gia Nghĩa không quản lý, sử dụng diện tích đất xưởng dừa, diện tích đất xưởng dừa do ông Nguyễn Huy Khắc tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngày 17/8/2020, Hội đồng giải thể Công ty TNHH MTV Gia Nghĩa có Công văn số 235/HĐGT-CV về việc giao, trả diện tích đất thô 12.000m² tại Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp

Đắk Ha, với nội dung trả lại diện tích 12.000m² đất xưởng dừa để cơ quan nhà nước quản lý theo quy định.

2. Việc sử dụng đất và đăng ký cấp Giấy CNQSD đất, chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lương Tiến Nhân

2.1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

Theo kết quả làm việc với ông Lương Tiến Nhân và các hồ sơ, tài liệu do ông Lương Tiến Nhân cung cấp, thì nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất của gia đình ông tại thôn 7, xã Đắk Ha (trong đó có diện tích 12.000m² đất xưởng dừa của Công ty Gia Nghĩa) cụ thể:

Diện tích đất ông Lương Tiến Nhân đang sử dụng tại thôn 7, xã Đắk Ha (trong đó có diện tích 12.000m² đất xưởng dừa của Công ty Gia Nghĩa) được gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Huy Khắc theo hình thức gán cho khoản nợ trên 70.000.000 đồng; thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông không xác định rõ; tuy nhiên theo “*giấy sang nhượng đất*” kèm theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhân, thời điểm nhận chuyển nhượng là ngày 02/6/2003. Tổng diện tích đất ông Lương Tiến Nhân nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Huy Khắc khoảng hơn 02ha, có ranh giới: Phía Tây bắc giáp bờ rào Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Đắk Ha (hành lang đường điện 500kv), các phía còn lại giáp suối.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Lương Tiến Nhân tiếp tục cho ông Nguyễn Huy Khắc mượn lại phần diện tích 12.000m² đất đã xây dựng xưởng dừa và các công trình khác để hoạt động sản xuất bình thường; diện tích đất còn lại gia đình ông sử dụng trồng cây lâu năm.

Ngày 03/02/2016, ông Lương Tiến Nhân đã mua lại một phần xưởng sản xuất dừa giấy của ông Nguyễn Huy Khắc (đại diện Công ty TNHH MTV Long Huy Hùng) với số tiền 1.020.000.000 đồng; ngày 17/02/2020, ông Lương Tiến Nhân tiếp tục mua các tài sản còn lại của xưởng sản xuất dừa giấy do Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đắk Glong bán để thi hành án.

Sau khi mua lại xưởng sản xuất dừa, ông Lương Tiến Nhân đã thực hiện san lấp, cải tạo đất, xây dựng hoàn thiện công trình xử lý nước thải công suất 500m³/ngày đêm, thực hiện lắp ráp lại toàn bộ diện tích nhà xưởng...; quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Huy Khắc (trong đó có 12.000m² đất xây dựng xưởng dừa) cho đến nay.

2.2. Việc đăng ký cấp Giấy CNQSD đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Sau khi nhận chuyển nhượng xưởng dừa (phần tài sản) và lấy lại diện tích đất cho ông Nguyễn Huy Khắc mượn, ông Lương Tiến Nhân tiến hành đăng ký cấp Giấy CNQSD đất đối với toàn bộ diện tích đất. Cụ thể: Ngày 05/12/2016, Ông Lương Tiến Nhân có đơn đề nghị cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 62, Tờ bản đồ số 84 thuộc thôn 7, xã Đắk Ha, với diện tích 29.769,5 m². Ngày 26/4/2017, ông Lương Tiến Nhân được UBND huyện Đắk Glong cấp Giấy CNQSD đất số CD 571708.

Ngày 27/4/2017 ông Lương Tiến Nhân tiếp tục làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất và được UBND huyện Đắk Glong cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, với diện tích 2.000m² tại Quyết định số 996/QĐ-UBND, ngày 05/5/2017 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhân

3.1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhân thực hiện tại UBND xã Đăk Ha

Theo kết quả làm việc với UBND xã Đăk Ha và hồ sơ, tài liệu lưu tại UBND xã Đăk Ha, UBND xã Đăk Ha đã thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhân cụ thể:

Ngày 08/12/2016, UBND xã Đăk Ha tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhân đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, với nội dung đơn đăng ký: **diện tích 29.769,5 m², mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC)**; nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng năm 2003 (kèm theo giấy sang nhượng viết tay đề ngày 02/6/2003); kèm Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đất đai Đăk Glong thực hiện ngày 03/12/2016 có thông tin: thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, **diện tích 29.769,5 m²; mục đích sử dụng đất: SKC**; tên người sử dụng đất: Lương Tiến Nhân (thường trú xã Quảng Khê, huyện Đăk Glong).

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND xã Đăk Ha ban hành Thông báo số 131/TB-UBND ngày 08/12/2016 về việc công khai hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhân, với thời gian công khai hồ sơ đăng ký là 15 ngày. Sau khi kết thúc công khai, ngày 23/12/2006, UBND xã Đăk Ha xác nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhân với nội dung: Kê khai đầy đủ so với hiện trạng; nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng năm 2003; thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Năm 2003; không có tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng;

Đồng thời, UBND xã Đăk Ha đã có Tờ trình số 257/TTr-UBND, ngày 23/12/2016 về việc đề nghị cấp Giấy CNQSD đất, đề nghị UBND huyện Đăk Glong cấp Giấy CNQSD đất cho 12 người sử dụng đất, trong đó có ông Lương Tiến Nhân đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, **diện tích 29.769,5 m², mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC)**; nguồn gốc nhận chuyển nhượng năm 2003.

3.2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhân thực hiện tại UBND huyện Đăk Glong (bao gồm trình tự, thủ tục thực hiện tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đăk Glong; phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đăk Glong)

Ngày 28/12/2016, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện Đăk Glong tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhân theo Tờ trình số 257/TTr-UBND, ngày 23/12/2016 của UBND xã Đăk Ha về việc đề nghị cấp Giấy CNQSD đất (hồ sơ do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả xã Đăk Ha chuyển đến).

Ngày 29/12/2016, hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhẫn được chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Glong để xử lý theo quy định.

Ngày 10/4/2017, hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhẫn được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Glong kiểm tra xác nhận tại mục III trang 3 đơn đề nghị cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhẫn với ý kiến của cơ quan đăng ký đất đai: “*Căn cứ Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ Quyết định số 197/2017 của UBND tỉnh Đắk Nông đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất*”.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đắk Glong đã có Tờ trình số 160/TTr-TNMT, ngày 24/4/2017 về việc đề nghị cấp Giấy CNQSD đất trong đó xác nhận: Thửa đất đề nghị cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhẫn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp của huyện; ranh giới các thửa đất: Không chồng, lấn với các chủ sử dụng đất liền kề theo kết quả kiểm tra của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Glong; đề nghị UBND huyện xem xét cấp 01 Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn, sinh năm 1969, CMND số 245068600 và bà Trịnh Thị Sáu, sinh năm 1970. Địa chỉ thường trú tại: Thôn 1, xã Quảng Khê, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông; thửa đất đề nghị cấp Giấy CNQSD đất: Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, xã Đắk Ha, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, diện tích 22.201,6 m² (trừ 7.567,9m² đất hành lang đường điện 500kv), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Ngày 26/4/2017, UBND huyện Đắk Glong ban hành Quyết định số 944/QĐ-UBND về việc cấp Giấy CNQSD đất, trong đó cấp 01 Giấy CNQSD đất số CD 571708 cho ông Lương Tiến Nhẫn với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, xã Đắk Ha, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, diện tích 22.201,6 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Ngoài ra, kiểm tra hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, xã Đắk Ha được lưu tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Glong còn có các tài liệu và nội dung, như sau:

- Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đất đai Đắk Glong thực hiện ngày 10/4/2017 có thông tin: thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, **diện tích 22.201,6 m²; mục đích sử dụng đất: CLN**; tên người sử dụng đất: Lương Tiến Nhẫn (thường trú xã Quảng Khê, huyện Đắk Glong).

- Tờ trình số 257/TTr-UBND, ngày 23/12/2016 của UBND xã Đắk Ha về việc đề nghị cấp Giấy CNQSD đất, đề nghị UBND huyện Đắk Glong cấp Giấy CNQSD đất cho 12 người sử dụng đất, trong đó có ông Lương Tiến Nhẫn đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, **diện tích 22.201,6 m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm (CLN)**; nguồn gốc nhận chuyển nhượng năm 2003.

- Đơn đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhẫn với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, với nội dung đơn đăng ký: **diện tích 22.201,6 m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm (CLN)**; nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng năm 2003

3.3. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lương Tiến Nhân

Ngày 27/4/2017, ông Lương Tiến Nhân và bà Trịnh Thị Sáu có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa số 62, tờ bản đồ số 84, xã Đăk Ha, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông, xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với diện tích là 2.000 m².

Ngày 03/5/2017, tại Biên bản xác minh thực địa do phòng Tài nguyên và Môi trường tiến hành kiểm tra, xác minh thực địa vị trí xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lương Tiến Nhân, trong đó đã xác nhận: Vị trí chuyển đổi mục đích sử dụng đất phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2017 đã được phê duyệt tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 của UBND huyện về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông; đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Ngày 04/5/2017, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đăk Glong ban hành Tờ trình số 168/TTr-TNMT về việc đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó xác định vị trí thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lương Tiến Nhân phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của huyện Đăk Glong và đề nghị UBND huyện Đăk Glong cho phép ông Lương Tiến Nhân chuyển mục đích sử dụng diện tích 2.000m² đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, xã Đăk Ha từ đất trồng cây lâu năm (CLN) sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Ngày 05/5/2017, UBND huyện Đăk Glong ban hành Quyết định số 996/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó cho phép ông Lương Tiến Nhân chuyển mục đích sử dụng diện tích 2.000m² đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84, xã Đăk Ha từ đất trồng cây lâu năm (CLN) sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC).

Ngày 08/5/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đăk Glong xác nhận nội dung chuyển mục đích sử dụng đất của của ông Lương Tiến Nhân trên Giấy CNQSD đất, tuy nhiên không xác định vị trí chuyển mục đích sử dụng đất trên sơ đồ thửa đất của Giấy CNQSD đất.

4. Việc đền bù, thu hồi đất; hồ sơ địa chính; quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất đối với diện tích đất xưởng dũa của Công ty Gia Nghĩa

Qua rà soát, kiểm tra hồ sơ pháp lý liên quan đến việc sử dụng đất đối với diện tích đất đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhân (trong đó có diện tích đất 12.000m² đất xưởng dũa của Công ty Gia Nghĩa), cho thấy:

Diện tích đất đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhân (trong đó có diện tích đất 12.000m² đất xưởng dũa của Công ty Gia Nghĩa) nằm trong diện tích 3.849,70 ha thuộc khoảnh 4, 5, tiểu khu 1731 đã được UBND tỉnh Đăk Lăk (cũ) thu hồi của Lâm trường Đăk Ha giao cho UBND huyện Đăk Nông (cũ) quản lý tại Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 07/11/2002; đồng thời nằm trong quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp Đăk Ha,

huyện Đắk Nông (cũ) theo Quyết định số 661/QĐ-UB, ngày 09/6/2005 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp Đắk Ha, huyện Đắk Nông.

Diện tích đất đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn (trong đó có diện tích đất 12.000m² đất xưởng đũa của Công ty Gia Nghĩa) nằm trong diện tích đất đã được UBND huyện Đắk Glong thu hồi đất để xây dựng dự án Cụm công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp Đắk Ha tại Quyết định số 297/QĐ-UB, ngày 25/11/2005 về việc thu hồi đất thuộc quy hoạch xây dựng Cụm công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp Đắk Ha, huyện Đắk Glong, trong đó thu hồi 49.129 m² đất trồng cây lâu năm của hộ ông Y An Niê tại vị trí đất thu hồi thửa đất số 32, 36, 42 thuộc tờ bản đồ địa chính xây dựng Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Đắk Ha (năm 2005). Việc đền bù, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo phương án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1956/QĐ-CTUBND ngày 26/12/2005 về việc phê duyệt phương án đền bù, hỗ trợ và tái định cư dự án xây dựng Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Đắk Ha.

Toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn (trong đó có diện tích đất 12.000m² đất xưởng đũa của Công ty Gia Nghĩa) nằm trong diện tích đất đã được UBND tỉnh Đắk Nông cho Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC thuê để xây dựng cơ sở hạ tầng Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Đắk Ha tại Quyết định số 1447/QĐ-UBND, ngày 02/11/2007 về việc cho thuê đất, cấp Giấy CNQSD đất cho Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC; diện tích đất cho thuê được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao thực địa cho Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC ngày 19/6/2007.

Kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kì, cho thấy diện tích đất đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn (trong đó có diện tích đất 12.000m² đất xưởng đũa của Công ty Gia Nghĩa) là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (bản đồ đo đạc năm 2002) có diện tích 21.200 m² đất cà phê và chủ sử dụng đất là ông Y An Niê (theo sổ mục kê quyền số 02, xã Đắk Ha, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk lập năm 2002), là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84 (phê duyệt tháng 8/2017), với diện tích là 29.769,5 m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC), mã đối tượng sử dụng đất là TKT (tổ chức kinh tế) (theo sổ mục kê quyền số 002, xã Đắk Ha lập tháng 8/2017).

Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 huyện Đắk Glong được phê duyệt Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Đắk Glong được phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 - 2015) huyện Đắk Glong thì toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn (trong đó có diện tích đất 12.000m² đất xưởng đũa của Công ty Gia Nghĩa) là đất khu công nghiệp (SKK).

III. Kết luận

Qua kết quả thanh tra việc quản lý, sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD đất trên diện tích đất xưởng dũa của Công ty Gia Nghĩa, Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận:

1. Việc quản lý, sử dụng đất xưởng dũa của Công ty Gia Nghĩa

Trong quá trình sử dụng đất, sau khi UBND tỉnh cho Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC thuê để xây dựng cơ sở hạ tầng Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Đăk Ha, Công ty Gia Nghĩa đã không thuê lại diện tích đất xưởng dũa; đồng thời không thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước khi bàn giao xưởng dũa cho ông Nguyễn Huy Khắc mà để ông Nguyễn Huy Khắc tiếp tục sử dụng đất dẫn đến việc ông Nguyễn Huy Khắc chuyển nhượng diện tích đất xưởng dũa cho ông Lương Tiến Nhẫn và UBND huyện Đăk Glong cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn; trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Công ty Gia Nghĩa, Hội đồng giải thể Công ty Gia Nghĩa, Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC.

2. Việc thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn của UBND xã Đăk Ha

- Căn cứ vào hồ sơ địa chính; hồ sơ đền bù, thu hồi đất dự án Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp Đăk Ha; hồ sơ UBND tỉnh cho Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC thuê đất thì việc UBND xã Đăk Ha xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông Lương Tiến Nhẫn theo quy định tại điểm c¹ khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (*gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014*) là không đúng; trách nhiệm thuộc về công chức địa chính ông Nguyễn Đức Thanh và Chủ tịch UBND xã Đăk Ha ông Nguyễn Đức Chiển.

- UBND xã Đăk Ha xác nhận thửa đất ông Lương Tiến Nhẫn đề nghị cấp Giấy CNQSD đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là không đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 08/02/2017 của UBND huyện Đăk Glong, vi phạm điểm a² khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; trách nhiệm thuộc về công chức địa chính ông Nguyễn Đức Thanh và Chủ tịch UBND xã Đăk Ha ông Nguyễn Đức Chiển.

1 Điều 70. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

c) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

² a) Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch

- UBND xã Đăk Ha đã chuyển hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất đến UBND huyện có nội dung khác với hồ sơ lưu tại UBND xã (đơn đề nghị cấp Giấy CNQSD đất, tờ trình đề nghị cấp Giấy CNQSD đất, trích lục bản đồ địa chính lưu tại UBND xã có nội dung khác với hồ sơ lưu tại UBND huyện); trách nhiệm thuộc về công chức địa chính ông Nguyễn Đức Thanh và Chủ tịch UBND xã Đăk Ha ông Nguyễn Đức Chiến và văn thư UBND xã Đăk Ha.

3. Việc thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đăk Glong

- Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đăk Glong xác nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhẫn đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất là không đúng quy định của pháp luật; trách nhiệm thuộc về ông Lê Đình Ba (nhân viên), ông Ninh Đức Thượng (Giám đốc Chi nhánh).

- Cùng một thửa đất số 62, tờ bản đồ số 84 xã Đăk Ha, tuy nhiên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đăk Glong đã thực hiện trích lục bản đồ địa chính vào ngày 03/12/2016 và ngày 10/4/2017 có thông tin khác nhau về mục đích sử dụng đất (như đã nêu tại phần kết quả thanh tra); đồng thời thực hiện hiện trích lục bản đồ địa chính có thông tin không đúng về người sử dụng đất; trách nhiệm thuộc về ông Nguyễn Văn Mạnh, ông Lê Đình Ba (nhân viên) và ông Ninh Đức Thượng (Giám đốc Chi nhánh).

4. Việc thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đăk Glong, UBND huyện Đăk Glong

- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đăk Glong xác nhận: Thửa đất đề nghị cấp Giấy CNQSD đất của ông Lương Tiến Nhẫn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp của huyện; ranh giới các thửa đất: Không chồng, lấn với các chủ sử dụng đất liền kề theo kết quả kiểm tra của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đăk Glong; dẫn đến UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhẫn không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chồng lên diện tích đất đã được UBND tỉnh cho Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp thương mại BMC thuê; trách nhiệm thuộc về ông Lương Hoài Nam (nhân viên), bà Trần Thị Vân Anh (Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường) và ông Trần Nam Thuận (Phó Chủ tịch UBND huyện).

- UBND huyện Đăk Glong đã cho phép ông Lương Tiến Nhẫn chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất của huyện Đăk Glong đã được phê duyệt; trách nhiệm thuộc về ông Lương Hoài Nam (nhân viên), bà Trần Thị Vân Anh (Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường) và ông Trần Nam Thuận (Phó Chủ tịch UBND huyện).

IV. Kiến nghị

Qua kết luận thanh tra việc quản lý, sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD đất trên diện tích đất xưởng dũa của Công ty Gia Nghĩa, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị, yêu cầu:

- UBND huyện Đăk Glong xem xét xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân đối với những sai phạm trong việc cấp Giấy CNQSD đất và cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất của ông Lương Tiến Nhân trên diện tích đất xường đũa của Công ty Gia Nghĩa như đã nêu phần kết luận; chỉ đạo khắc phục những sai phạm theo quy định của pháp luật.

- Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh xem xét xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân đối với những sai phạm trong việc cấp Giấy CNQSD đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lương Tiến Nhân trên diện tích đất xường đũa của Công ty Gia Nghĩa như đã nêu phần kết luận; chỉ đạo khắc phục những sai phạm theo quy định của pháp luật.

- Đối với những sai phạm của UBND xã Đăk Ha trong việc thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lương Tiến Nhân trên diện tích đất xường đũa của Công ty Gia Nghĩa là cố ý làm trái quy định pháp luật và nghiêm trọng, do đó kiến nghị chuyển hồ sơ đến cơ quan cảnh sát điều tra để điều tra xử lý trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Trên đây là kết luận thanh tra việc quản lý, sử dụng đất và cấp Giấy CNQSD đất trên diện tích đất xường đũa của Công ty Gia Nghĩa tại xã Đăk Ha, huyện Đăk Glong của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường./.

Nơi nhận:

- UBND huyện Đăk Glong;
- HĐ giải thể Công ty TNHH MTV Gia Nghĩa;
- UBND xã Đăk Ha;
- UBND tỉnh (*báo cáo*);
- Thanh tra tỉnh (*báo cáo*);
- GD Sở, các PGĐ Sở;
- Trang Thông tin điện tử của Sở;
- Lưu: VT, ĐTT, TTr

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ngô Chí Trung