

Số: /TB-STNMT

Nam Định, ngày tháng năm 2023

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA
Việc chấp hành pháp luật đất đai tại xã Trục Thái, huyện Trục Ninh

Ngày 25/4/2023, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Kết luận thanh tra số 1487/KL-STNMT kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai tại xã Trục Thái, huyện Trục Ninh.

Căn cứ Điều 39 của Luật Thanh tra năm 2010; Điều 46 của Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo công khai nội dung Kết luận thanh tra:

A. NỘI DUNG THANH TRA:

Thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai tại xã Trục Thái, huyện Trục Ninh.

B. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:

I. KẾT LUẬN:

1. Việc thực hiện kế hoạch và đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở từ năm 2015 đến tháng 6/2022:

Theo kế hoạch sử dụng đất từ năm 2015 đến năm 2022, UBND xã Trục Thái đã tổ chức 03 đợt đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho nhân dân làm nhà ở; tổng số lô đất đưa vào kế hoạch đấu giá là 87 lô với diện tích 10.548 m².

Kết quả đã đấu giá thành công 84/87 lô đất; tổng số tiền trúng đấu giá đến nay đã nộp vào ngân sách nhà nước là 38.861.390.000 đồng; đã cấp GCN QSD 84 lô đất cho 72 hộ trúng đấu giá với tổng diện tích 10.008 m².

1.1. Ưu điểm:

Việc tổ chức đấu giá QSD đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Trục Thái đã căn cứ vào Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt để xây dựng kế hoạch đấu giá QSD đất, phân lô và cơ bản đã đáp ứng kịp thời nhu cầu đất ở cho nhân dân trong xã Trục Thái, tăng nguồn thu cho ngân sách. Quy trình đấu giá đảm bảo theo quy định.

1.2. Khuyết điểm, tồn tại:

- Hồ sơ đấu giá QSD đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Trục Thái chưa được lưu trữ đầy đủ tại UBND xã.

- Vị trí đấu giá thuộc tờ bản đồ số 45 thửa đất cũ số 30, 58 tại xóm 15 (nay là xóm Nam Cường) đưa ra đấu giá năm 2018 (3 lô, diện tích 308 m²) và năm 2020 (2 lô, diện tích 223 m²) đã có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2018, 2020, nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất.

- Thời gian cấp GCNQSD đất và giao đất tại thực địa cho các hộ trúng đấu giá chậm so với thời gian quy định tại điểm a khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sau này là khoản 40 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) và Điều 14 của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

- UBND xã đã chi cho công tác quản lý đất đai 637.823.076 đồng (đạt 32,1% tổng số tiền 10% được điều tiết) là chưa đảm bảo theo quy định.

2. Việc thu tiền và giao đất cho nhân dân làm nhà ở từ ngày 01/7/2004 đến tháng 12/2021 không có quyết định của cơ quan có thẩm quyền:

UBND xã không cung cấp được Sổ quỹ tiền mặt của xã từ năm 2004 đến năm 2013 nên không có cơ sở kết luận.

Kiểm tra sổ quỹ tiền mặt từ năm 2014 đến năm 2021 thì không phát hiện trường hợp nào thu tiền và giao đất cho nhân dân làm nhà ở không có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Việc xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp:

Tiến độ lập phương án xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp trên địa bàn xã Trục Thái là chậm (UBND huyện mới phê duyệt và cấp GCNQSD đất cho 5/18 trường hợp sử dụng đất không hợp pháp phát sinh trước ngày 17/7/2012).

Trong quá trình quản lý đất đai trên địa bàn xã Trục Thái còn có những tồn tại, khuyết điểm sau:

- UBND xã chưa tập trung xử lý 18 trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp giao ổn định sang đất phi nông nghiệp.

- UBND xã xử lý vi phạm hành chính không đúng quy định, gồm:

+ Xác định hành vi vi phạm không đúng, áp dụng Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đã hết hiệu lực thi hành; lập biên bản vi phạm hành chính và ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính không đúng mẫu quy định; không lưu trữ đầy đủ hồ sơ xử lý vi phạm.

+ Đối với 08 trường hợp mới phát hiện vi phạm năm 2022, UBND xã mới lập biên bản yêu cầu các hộ tự tháo dỡ công trình mà không lập biên bản vi phạm hành chính, không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính; vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

4. Việc chuyển mục đích sử dụng đất cho cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ năm 2015 đến tháng 12/2021 và không có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 01/7/2004 đến tháng 12/2021:

4.1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được UBND huyện cho thuê đất:

- Hộ ông Trần Văn Hà được UBND huyện cho thuê đất làm trang trại chăn nuôi lợn kết hợp với nuôi trồng thủy sản và trồng cây ăn quả nhưng đã tự ý xây dựng các công trình không đúng với mặt bằng tổng thể của dự án nằm trong hồ sơ thuê đất và tự ý chuyển mục đích sử dụng đất không đúng với quyết định cho thuê đất của UBND huyện.

Ngày 06/10/2022, UBND xã đã tiến hành làm việc với hộ ông Hà; yêu cầu hộ ông Hà tiến hành tháo dỡ trả lại mặt bằng trong vòng 7 ngày kể từ ngày lập biên bản. Hiện tại ông Hà đang thực hiện việc tháo dỡ phần mái của 01 công trình 01 tầng tường gạch lợp tôn.

UBND xã Trục Thái có Báo cáo số 137/BC-UBND ngày 21/10/2022 báo cáo UBND huyện Trục Ninh về việc thực hiện xử lý vi phạm trong đó có trường hợp của hộ ông Trần Văn Hà; tuy nhiên, UBND huyện Trục Ninh chưa có văn bản chỉ đạo xử lý đối với vi phạm của hộ ông Hà.

Như vậy, UBND xã Trục Thái chậm phát hiện vi phạm, chậm báo cáo UBND huyện đối với hành vi vi phạm của hộ ông Hà; sau khi có báo cáo của UBND xã, UBND huyện Trục Ninh chậm chỉ đạo xử lý vi phạm.

- Hồ sơ cho hộ ông Hà thuê đất của UBND huyện Trục Ninh không đồng bộ: dự án và tổng mặt bằng nằm trong hồ sơ thuê đất có diện tích là 9.616 m² nhưng diện tích trong Quyết định cho thuê đất của UBND huyện là 6.575 m².

4.2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng các công trình nhưng chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai, chưa cấp GCNQSD đất:

- UBND xã Trục Thái chưa tổng hợp báo cáo UBND huyện Trục Ninh báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh đối với 14 công trình chuyển mục đích sử dụng đất chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai; diện tích mở rộng của các trường: Trung học cơ sở xã Trục Thái, Tiểu học xã Trục Thái và trường mầm non khu B là chưa thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 375/UBND- VP3 ngày 25/5/2018 yêu cầu UBND các huyện, thành phố rà soát, xây dựng báo cáo đối với các dự án có sử dụng đất để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ, dự án đầu tư công trên địa bàn quản lý từ ngày 01/7/2004 đến ngày 25/5/2018.

- Ban quản lý dự án lưới điện thuộc Tổng Công ty điện lực miền Bắc đã xây dựng công trình xong và đi vào hoạt động từ năm 2021 khi chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai đối với Dự án đường dây và trạm biến áp 110KV Trục Đại. UBND xã Trục Thái không có biện pháp xử lý hoặc báo cáo UBND huyện đơn đốc BQL dự án lưới điện hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

5. Việc cấp GCNQSD đất ở lần đầu và cấp GCNQSDĐ sau dồn điền đổi thửa đất nông nghiệp:

- Việc cấp GCNQSD đất ở lần đầu: tại xã Trục Thái đã cấp được 7.079/7.081 thửa đủ điều kiện cấp GCNQSD đất ở lần đầu; đạt tỷ lệ cao (≈99,97%). Còn lại 15 thửa (15 hộ) sử dụng đất chưa được cấp GCNQSD đất.

- Việc cấp GCNQSD đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa: đã cấp được 5.286/5.301 thửa; đạt tỷ lệ cao (≈99,71%), đã trao trả được 2.308 GCN, còn 257

GCN chưa trả được với lý do các hộ chưa nộp lại GCN cũ để đổi sang GCN mới hoặc mất GCN cũ, một số hộ thì vẫn đang thế chấp GCN cũ tại ngân hàng. Hiện còn 15 trường hợp chưa được cấp GCNQSD đất nông nghiệp sau ĐDDT.

6. Việc quản lý và sử dụng đất công ích:

Trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất công ích, UBND xã Trục Thái có các khuyết điểm sau:

- UBND xã ký 03 hợp đồng cho 03 hộ gia đình, cá nhân thuê đất không đúng với mục đích sử dụng đất trong hồ sơ địa chính, trong đó:

- + 02 hộ đã xây dựng công trình, hiện UBND xã đã thanh lý hợp đồng thuê đất đối với 02 hộ này, trong đó 01 hộ đã tháo dỡ trả lại mặt bằng, 01 hộ có Đơn xin hiến tài sản trên đất cho UBND xã Trục Thái quản lý.

- + 01 hộ còn lại UBND xã đã ký lại hợp đồng thuê đất theo mục đích sử dụng đất trong hồ sơ địa chính.

- UBND xã ký 08 hợp đồng cho thuê đất công ích, thời hạn quá 5 năm (gồm: các hộ: *Trần Quốc Chung, Nguyễn Văn Hiến, Nguyễn Văn Chúc, Nguyễn Văn Thái, Nguyễn Văn Tang, Nguyễn Văn Tuấn, Hoàng Thị Hà, Phạm Duy Tới*) là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật đất đai 2013.

Đến nay UBND xã đã khắc phục chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với 8/8 hộ; ký lại hợp đồng thuê đất với hộ ông Nguyễn Văn Chúc để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm.

7. Việc giải quyết đơn thư, khiếu nại, tố cáo và tranh chấp đất đai từ năm 2015 đến tháng 6/2022:

7.1. Ưu điểm:

Từ năm 2016 đến tháng 6/2022, tại xã Trục Thái đã tập trung chỉ đạo giải quyết đơn kiến nghị, phản ánh, tranh chấp đất đai phát sinh trên địa bàn xã; đến nay cơ bản các vụ việc đã được giải quyết xong.

7.2. Khuyết điểm, tồn tại:

- Hồ sơ giải quyết đơn thư, khiếu nại, tố cáo và tranh chấp đất đai năm 2015 chưa được lưu trữ đầy đủ tại UBND xã.

- UBND xã Trục Thái tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành lập Hội đồng hòa giải; như vậy là thực hiện chưa đúng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 88 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

8. Trách nhiệm về những khuyết điểm, tồn tại nêu trên thuộc về:

- UBND xã Trục Thái mà người chịu trách nhiệm chính là Chủ tịch UBND xã, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách chuyên môn, cán bộ địa chính xã tại các thời kỳ để xảy ra khuyết điểm, tồn tại nêu tại kết luận thanh tra.

- UBND huyện Trục Ninh, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trục Ninh đã không tăng cường công tác quản lý, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quản lý, sử dụng đất công ích trên địa bàn xã Trục Thái; không chỉ đạo xã Trục Thái báo cáo đầy đủ các công trình chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai để trình

UBND tỉnh xem xét, xử lý; còn đề xảy ra sai sót trong thẩm định hồ sơ cho hộ ông Trần Văn Hà thuê đất và chưa tập trung chỉ đạo xử lý sai phạm của hộ ông Trần Văn Hà trong quá trình sử dụng đất.

II. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

1. Yêu cầu UBND xã Trục Thái:

Tiếp tục phát huy những kết quả đã đạt được trong thời gian qua, thực hiện đầy đủ quy định, trách nhiệm của UBND xã trong việc quản lý đất đai trên địa bàn theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Có biện pháp, kế hoạch chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý, giám sát việc sử dụng đất trên địa bàn xã; trong đó cần khẩn trương khắc phục những khuyết điểm, tồn tại đã nêu tại phần Kết luận. Cụ thể như sau:

1.1. Đối với việc thực hiện giao đất cho nhân dân làm nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Tập trung hoàn thiện và lưu giữ đầy đủ hồ sơ, tài liệu đối với việc đấu giá đất cho nhân dân làm nhà ở phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai theo quy định.

- Thực hiện tốt công tác quy hoạch, kế hoạch giao đất cho nhân dân làm nhà ở để tăng thu ngân sách nhưng cần bám sát nhu cầu thực tế đất ở của nhân dân để đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

- Kiểm tra, rà soát các vị trí đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; báo cáo UBND huyện quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện bàn giao đất thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho các hộ trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đảm bảo thời gian và quy định tại khoản 40 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

- Đảm bảo đủ kinh phí 10% tổng số thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho việc đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo đúng quy định.

1.2. Đối với việc xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân và việc xử lý các trường hợp vi phạm sau Nghị quyết số 17-NQ/TU ngày 17/7/2012:

- Rà soát, thống kê đầy đủ các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp trên địa bàn xã (trong đó có 18 trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất đã nêu trong phần kết luận), xác định cụ thể thời điểm vi phạm, diện tích vi phạm, công trình hiện trạng; thời hạn đến tháng 6/2023.

- Xử lý theo đúng quy định của pháp luật đối với các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp, đặc biệt là các trường hợp sử dụng đất vi phạm sau Nghị

quyết số 17-NQ/TU ngày 17/7/2012, xử lý theo quy định tại Nghị định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và Quyết định số 36/2021/QĐ- UBND ngày 13/8/2021 của UBND tỉnh.

1.3. Đối với các công trình chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai:

- UBND xã Trục Thái tổng hợp và đề xuất phương án xử lý đối với 14 trường hợp dự án đầu tư công, dự án sử dụng đất vào mục đích công trình công trên địa bàn tỉnh Nam Định và diện tích mở rộng của các trường: Trung học cơ sở xã Trục Thái, Tiểu học xã Trục Thái và trường mầm non khu B nhằm phục vụ mục tiêu xây dựng nông thôn mới đến nay chưa hoàn thiện các thủ tục về đất đai, báo cáo UBND huyện Trục Ninh, Sở Tài nguyên và Môi trường để báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết; thời hạn trước 30/7/2023.

- Đơn đốc chủ sử dụng đất của Dự án đường dây và trạm biến áp 110KV Trục Đại thực hiện việc đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất.

1.4. Về công tác cấp GCNQSD đất:

- Đơn đốc, hướng dẫn lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lần đầu đối với 15 thửa đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Hoàn thiện hồ sơ của 15 trường hợp chưa lập hồ sơ DĐĐT trình cấp GCNQSDĐ theo quy định.

- Tổng hợp và đề xuất giải quyết các trường hợp vướng mắc chưa bàn giao được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa, báo cáo UBND huyện Trục Ninh để chỉ đạo giải quyết; khẩn trương tổ chức trao giấy chứng nhận cho các hộ đã đủ điều kiện.

1.5. Việc quản lý sử dụng quỹ đất công ích trên địa bàn:

- Rà soát lại toàn bộ diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích thuộc UBND xã quản lý và xây dựng phương án quản lý chặt chẽ quỹ đất công, đất công ích đảm bảo theo đúng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không để xảy ra tình trạng thuê đất nhưng sử dụng không đúng mục đích, lấn, chiếm đất công ích. Thời gian hoàn thành trong tháng 6/2023.

- Quản lý, sử dụng diện tích đất nông nghiệp vào mục đích công ích theo đúng quy định tại Điều 132 Luật đất đai năm 2013.

1.6. Công tác tiếp nhận và giải quyết đơn thư, khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai:

- Tăng cường công tác hòa giải ở cơ sở; thực hiện trình tự, thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai theo đúng quy định tại Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 88 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền pháp luật về đất đai trên địa bàn xã, giảm thiểu những trường hợp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật nhưng công dân vẫn có ý kiến.

- Tiếp tục quan tâm, xem xét để giải quyết kịp thời đơn thư khiếu nại, tố cáo và tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền.

1.7. Tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân đối với tồn tại, khuyết điểm nêu trong kết luận thanh tra; báo cáo kết quả về UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Trục Ninh trước 30/9/2023.

1.8. Xây dựng kế hoạch khắc phục các tồn tại, khuyết điểm đã nêu tại kết luận thanh tra gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Trục Ninh; thời hạn trước 30/6/2023.

2. Đề nghị UBND huyện Trục Ninh:

- Chỉ đạo kiểm tra, xử lý vi phạm đối với việc sử dụng đất của hộ ông Trần Văn Hà theo đúng quy định của pháp luật, thời hạn xong trước 30/9/2023 và báo cáo kết quả về UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Chỉ đạo UBND xã Trục Thái, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và các đơn vị có liên quan thực hiện các nội dung kết luận, kiến nghị của Kết luận thanh tra.

- Chỉ đạo tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan đến tồn tại, khuyết điểm đã nêu trong Kết luận thanh tra; báo cáo kết quả về UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trước 30/9/2023.

3. Giao Thanh tra theo dõi, đôn đốc việc thực hiện.

Trên đây là Thông báo kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai tại xã Trục Thái, huyện Trục Ninh./.

Nơi nhận:

- Lãnh đạo Sở;
- TT Thông tin, dữ liệu và PTQĐ; (để đăng tải)
- Lưu: VT, TTra.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Trung Kiên