

Số: /TB-STNMT

Nam Định, ngày tháng 7 năm 2023

**THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA**  
**Việc chấp hành pháp luật đất đai tại xã Nghĩa Hải, huyện Nghĩa Hưng**

Ngày 03/7/2023, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành kết luận thanh tra số 2476/KL-STNMT kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai tại xã Nghĩa Hải, huyện Nghĩa Hưng.

Căn cứ Điều 39 của Luật Thanh tra năm 2010; Điều 46 của Nghị định số 86/202011/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 Nghĩa Hải, huyện Nghĩa Hưng.

**B. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:**

**I. KẾT LUẬN:**

**1. Kết quả đạt được:**

- UBND xã Nghĩa Hải đã đưa vào kế hoạch tổ chức đấu giá QSD đất cho nhân dân làm nhà ở đáp ứng kịp thời nhu cầu đất ở của nhân dân, tăng nguồn thu cho ngân sách.

Kết quả đã đấu giá thành công 19/19 lô đất, đạt 100% kế hoạch; 01 lô đất UBND tỉnh đã ban hành Quyết định hủy bỏ kết quả đấu giá do người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định; tổng số tiền trúng đấu giá đến nay đã nộp vào ngân sách nhà nước là 8.111.000.000 đồng; đã cấp GCNQSD 18/19 lô đất cho các hộ trúng đấu giá.

- Tại xã Nghĩa Hải không phát hiện trường hợp nào thu tiền để giao đất cho nhân dân làm nhà ở không có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thời điểm từ ngày 01/7/2004 đến ngày 31/12/2021.

- Đối với việc xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp: UBND xã Nghĩa Hải đã tập trung giải quyết các trường hợp phát sinh trước ngày 17/7/2012, đến nay đã trình UBND huyện Nghĩa Hưng quyết định phê duyệt và cấp GCNQSD đất cho 468 trường hợp vi phạm.

- Công tác cấp GCNQSD đất ở lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đã cơ bản hoàn thành; đến nay đã cấp và trao GCN đối với 3.709/3.894 thửa đất (đạt 95,25%).

- Vi phạm về đất đai sau ngày 17/7/2012 đã được UBND xã Nghĩa Hải tập trung giải quyết; hiện 04 trường hợp đã bị xử phạt vi phạm hành chính 8.000.000 đồng và tổ chức cưỡng chế tháo dỡ xong.

- Tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai tại xã Nghĩa Hải không nhiều và đã được UBND xã quan tâm, hướng dẫn; từ năm 2015 đến tháng 10/2022 phát sinh 02 trường hợp tranh chấp đất đai liên quan đến quyền thừa kế, UBND xã đã tổ chức hòa giải theo quy định. Đến nay, vụ việc đã được Tòa án nhân dân thụ lý giải quyết.

## **2. Khuyết điểm, tồn tại:**

### **2.1. Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch giao đất cho nhân dân làm nhà ở từ năm 2015 đến tháng 12/2021:**

(1) Biên bản bàn giao đất tại thực địa và Đơn mẫu số 04a/ĐK của 10 hộ trúng đấu giá không ghi ngày tháng năm, còn thiếu một số nội dung xác nhận.

(2) Việc cấp GCNQSD đất cho người trúng đấu giá năm 2018 được thực hiện sau khi giao đất tại thực địa, như vậy là thực hiện không đúng quy định tại khoản 2 Điều 14 của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp.

(3) Thời gian cấp GCNQSD đất và giao đất tại thực địa cho 04 hộ trúng đấu giá năm 2018 chậm so với quy định tại khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại khoản 40 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017).

(4) Về việc sử dụng nguồn tiền sử dụng đất được điều tiết: Số tiền UBND xã đã chi từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất, xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp và chuyển mục đích sử dụng đất được điều tiết cho công tác quản lý đất đai từ năm 2015 đến hết tháng 12/2021 là 146.989.253 đồng, chỉ chiếm khoảng 1,37% tổng số tiền được điều tiết, như vậy là không đảm bảo theo quy định.

### **2.2. Việc xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp:**

(1) Trên địa bàn xã Nghĩa Hải hiện nay vẫn còn 185 trường hợp sử dụng đất không hợp pháp trước ngày 17/7/2012 đã được thống kê nhưng chưa được đo đạc lập phương án xử lý; như vậy là chưa thực hiện nghiêm theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Kế hoạch số 54/KH-UBND ngày 02/10/2012 và Kế hoạch số 95/KH-UBND ngày 16/10/2018.

(2) Qua kiểm tra các trường hợp đã được phê duyệt phương án xử lý thấy có một số trường hợp sử dụng đất hợp pháp nhưng vẫn đưa vào lập phương án xử lý, làm tăng số lượng trường hợp sử dụng đất không hợp pháp trên địa bàn xã (*như trường hợp đất có nguồn gốc 299 hoặc nhận thừa kế từ đất ông cha*); tuy nhiên việc đưa vào phương án xử lý không làm phát sinh nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

### **2.3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng các công trình của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cơ sở tôn giáo trên địa bàn xã chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai:**

(1) Trên địa bàn xã Nghĩa Hải có 15 công trình công cộng sử dụng vào đất trồng lúa và đất mặt nước chuyên dùng (*gồm: Khu xử lý rác thải; Trung tâm VHDTT; Trường THCS xã; Trường Tiểu học khu trung tâm; Trường mầm non*

*khu B và 9 Nhà văn hóa xóm*); đến nay chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai theo quy định.

Trách nhiệm này trước tiên thuộc về Chủ tịch UBND xã; Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách lĩnh vực đất đai; Cán bộ địa chính xã; ngoài ra còn thuộc về Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nghĩa Hưng đã không tham mưu UBND huyện đề đơn đốc, hướng dẫn UBND xã Nghĩa Hải hoàn thiện thủ tục theo quy định.

Riêng đối với diện tích đất của Trường mầm non khu B xây dựng trên đất có nguồn gốc là đất trồng lúa: Trách nhiệm thuộc về UBND xã Nghĩa Hải đã vi phạm Điều 59 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, san lấp và xây dựng các công trình trên đất.

Đồng thời, ngày 27/02/2017, UBND huyện Nghĩa Hưng có Thông báo số 31/TB-UBND thông báo địa điểm xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Trường Mầm non khu B xã Nghĩa Hải, huyện Nghĩa Hưng là không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.

(2) HTX Nam Hải và HTX Phú Thọ không lập thủ tục chuyển sang thuê đất và nộp tiền thuê đất, như vậy là không thực hiện theo quy định tại Điều 60 của Luật Đất đai năm 2013, vi phạm Điều 33 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

#### **2.4. Việc cấp GCNQSD đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa:**

Qua rà soát hồ sơ thấy: có 910 hộ chưa được lập hồ sơ để cấp đổi GCNQSD đất sau dồn điền đổi thửa, trong đó có 771 hộ đã chuyển sang sử dụng 69,98 ha đất để trồng cây và nuôi trồng thủy sản trước năm 2012; đến năm 2012 đã được thống kê sang đất nuôi trồng thủy sản.

Theo báo cáo của UBND xã thì đây là diện tích đất thuộc vùng gần đê sông Đáy bị nhiễm mặn; năm 2011 được UBND huyện Nghĩa Hưng phê duyệt Quy hoạch xây dựng nông thôn mới đến năm 2020 là vùng nuôi trồng thủy sản; tuy nhiên các hộ không lập thủ tục chuyển mục đích, đăng ký chuyển đổi theo quy định; UBND xã không xử lý vi phạm hành chính.

Theo quy định tại Điều 208 của Luật Đất đai năm 2013 (trước đây là Điều 143 của Luật Đất đai năm 2003) thì trách nhiệm này thuộc về Chủ tịch UBND xã Nghĩa Hải các thời kỳ để xảy ra vi phạm đến nay; trách nhiệm tham mưu thuộc về cán bộ địa chính xã.

#### **2.5. Việc quản lý, sử dụng quỹ đất công ích:**

(1) UBND xã Nghĩa Hải không ký hợp đồng đầu giá đất công ích cho các hộ dân mà chỉ lập kế hoạch hàng năm giao cho cơ sở thôn, đội thu nộp về ngân sách xã là thực hiện không đúng quy định tại khoản 3 Điều 59 và khoản 3 Điều 132 của Luật Đất đai năm 2013.

(2) Việc UBND xã ký hợp đồng cho 05 trường hợp thuê đất bến bãi để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp là vi phạm quy định về thẩm quyền cho thuê đất được quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai 2013 và điểm b khoản 3

Điều 97 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đến nay, một số hộ đã xây dựng công trình kiên cố trên đất, gây khó khăn trong việc khắc phục hậu quả.

Trách nhiệm trong việc này thuộc về UBND xã Nghĩa Hải mà người chịu trách nhiệm chính là Chủ tịch UBND xã, Phó Chủ tịch UBND xã phụ trách chuyên môn và cán bộ địa chính xã.

Ngày 31/12/2021, UBND xã và 05 trường hợp trên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê và yêu cầu các hộ tiến hành thu dọn toàn bộ tài sản, máy móc, vật tư, cây trồng vật nuôi trên đất và bàn giao phần diện tích thuê cho UBND xã.

### **3. Vi phạm:**

Việc HTX Phú Thọ ký hợp đồng cho Công ty TNHH may Nghĩa Hải thuê nhà kho và mượn đất để làm xưởng may là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 38a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, vi phạm Điều 24 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP. Trách nhiệm trong việc này trước tiên thuộc về HTX Phú Thọ, ngoài ra còn thuộc về Chủ tịch UBND xã Nghĩa Hải do đã không ngăn chặn và chỉ đạo xử lý kịp thời hành vi vi phạm của HTX Phú Thọ.

Theo Báo cáo giải trình số 12/BC-UBND ngày 12/6/2023 của UBND xã Nghĩa Hải thì hiện Công ty TNHH may Nghĩa Hải đã ngừng hoạt động, UBND xã đã hướng dẫn 02 HTX lập hồ sơ thuê đất theo quy định của Luật Hợp tác xã.

## **II. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ:**

### **1. Yêu cầu UBND xã Nghĩa Hải:**

Tiếp tục phát huy những kết quả đã đạt được trong thời gian qua, thực hiện đầy đủ quy định, trách nhiệm của UBND cấp 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; xây dựng kế hoạch khắc phục những vi phạm, khuyết điểm đã nêu tại phần Kết luận. Cụ thể:

**1.1.** Tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm tập thể, cá nhân để xảy ra các vi phạm, khuyết điểm đã nêu trong Kết luận thanh tra; báo cáo kết quả thực hiện bằng văn bản về UBND huyện và Sở Tài nguyên và Môi trường, thời hạn hoàn thành trong Quý III/2023.

**1.2.** Lập Kế hoạch khắc phục những vi phạm, khuyết điểm đã nêu tại Phần Kết luận gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Nghĩa Hưng, thời hạn trước ngày 31/7/2023. Cụ thể:

**a) Đối với việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch giao đất cho nhân dân làm nhà ở:**

- Kiểm tra, rà soát các vị trí bản đồ đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm, không để xảy ra tình trạng thực hiện đấu giá các vị trí không có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp GCNQSD đất, bàn giao đất thực địa cho các hộ trúng đấu giá đảm bảo về trình tự và thời

gian thực hiện theo quy định.

- Đảm bảo 10% số tiền UBND xã được điều tiết được chi cho công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp GCNQSD đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

***b) Đối với việc cấp GCNQSD đất ở lần đầu:***

Khẩn trương hoàn thiện thủ tục đề trình UBND huyện cấp GCNQSD đất đối với 20 thửa đủ điều kiện cấp giấy.

***c) Đối với cấp GCNQSD đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa:***

- Rà soát, xây dựng phương án xử lý đối với 771 hộ đã chuyển sang trồng cây và nuôi trồng thủy sản, trình UBND huyện quyết định, cấp Giấy chứng nhận cho các hộ theo quy định. Thời hạn hoàn thành trong năm 2024.

- Liên hệ và hướng dẫn các hộ đã được giao ruộng khẩn trương hoàn thiện hồ sơ đề trình UBND huyện quyết định cấp đổi GCNQSD đất theo quy định.

***d) Việc xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp:***

- Tăng cường kiểm tra, rà soát việc sử dụng đất trên địa bàn toàn xã, thống kê đầy đủ và chính xác các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp để tiến hành đo đạc và xử lý theo quy định.

- Liên hệ đơn vị có chức năng để đo đạc thực địa đối với 185 trường hợp chưa đo đạc; đồng thời đôn đốc, hướng dẫn các hộ lập thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

- Đôn đốc 45 hộ đã được phê duyệt phương án xử lý hoàn thành nghĩa vụ tài chính để trình UBND huyện quyết định công nhận, cấp GCNQSD đất. Quá thời hạn 31/7/2023 mà các hộ chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì phải tham mưu dừng thực hiện Quyết định phê duyệt phương án xử lý.

***đ) Đối với các công trình chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai:***

- Báo cáo UBND huyện trình UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với công trình: Khu xử lý rác thải; Trường THCS xã; Trường Tiểu học khu trung tâm; Trường mầm non khu B.

- Thực hiện đăng ký đất đai đối với các công trình: 02 chợ, 09 Nhà văn hóa và Trung tâm thể dục thể thao theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Hướng dẫn số 2867/HD-STNMT ngày 23/9/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Thời hạn thực hiện xong trong Quý IV/2023.

- Tiến hành xử lý vi phạm hành chính về đất đai đối với HTX Nam Hải và HTX Phú Thọ theo quy định. Yêu cầu HTX Phú Thọ chấm dứt việc cho thuê công trình trên đất không đúng quy định của pháp luật. Đôn đốc HTX Nam Hải và HTX Phú Thọ khẩn trương lập thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường, thời hạn trước Quý IV năm 2023.

***e) Đối với việc quản lý sử dụng quỹ đất công ích:***

- Chấm dứt việc ký hợp đồng cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp; quản lý và sử dụng diện tích đất đã thanh lý theo đúng quy hoạch,

kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thuê đất để sử dụng đất vào mục đích phi nông nghiệp thì hướng dẫn các hộ liên hệ UBND huyện Nghĩa Hưng để lập thủ tục thuê đất theo quy định.

- Thực hiện việc quản lý, cho thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo đúng quy định tại Điều 132 của Luật Đất đai năm 2013.

## **2. Đề nghị UBND huyện Nghĩa Hưng:**

- Chỉ đạo UBND xã Nghĩa Hải nghiêm túc thực hiện các nội dung kiến nghị của Kết luận thanh tra; định kỳ hàng quý gửi báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường và các phòng chuyên môn có liên quan của huyện:

+ Tổ chức kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân đối với những khuyết điểm, vi phạm nêu trên để có hình thức xử lý phù hợp quy định của pháp luật. Báo cáo kết quả xử lý bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường; thời hạn hoàn thành trong Quý III/2023.

+ Rà soát, tổng hợp tất cả các dự án đầu tư công, dự án sử dụng đất vào mục đích công cộng nhằm phục vụ mục tiêu xây dựng nông thôn mới nhưng chưa hoàn thiện thủ tục về đất đai trên địa bàn toàn huyện, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định, đảm bảo đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật.

+ Tăng cường tham mưu, đôn đốc, hướng dẫn trong việc cấp GCNQSD đất ở lần đầu, cấp GCNQSD đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa, đặc biệt là công tác xử lý các trường hợp sử dụng đất không hợp pháp.

## **3. Giao Thanh tra theo dõi, đôn đốc và hướng dẫn thực hiện.**

Trên đây là thông báo kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai tại xã Nghĩa Hải, huyện Nghĩa Hưng./.

### **Nơi nhận:**

- Lãnh đạo Sở;
- TT TT,DL&PTQĐ; (để đăng tải Website của Sở)
- Lưu: VT, TTra.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Trung Kiên**