

Số: 2167/STNMT

Vĩnh Long, ngày 17 tháng 6 năm 2021

V/v xin ý kiến xử lý hành vi
vi phạm hành chính trong lĩnh vực
đất đai và thu hồi Giấy chứng nhận

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thời gian qua, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long gặp một số vướng mắc về chuyên môn trong việc tham mưu cấp thẩm quyền xử lý việc sử dụng đất không đúng mục đích và vướng mắc trong tham mưu cấp thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét và có ý kiến hướng dẫn, chỉ đạo giải quyết đối với các nội dung sau:

I. NỘI DUNG THỨ NHẤT: Vướng mắc trong tham mưu cấp thẩm quyền xử phạt VPHC việc sử dụng đất không đúng mục đích

1. Nhân thân của người có hành vi vi phạm và người được cấp Giấy chứng nhận:

- Người có hành vi vi phạm: Thạch Thị Xà Bách, sinh năm: 1958 (chị ruột bà Thạch Thị Ôi);

- Người được cấp Giấy chứng nhận: Thạch Thị Ôi, sinh năm 1964 (em ruột bà Thạch Thị Xà Bách).

2. Tư liệu địa chính các phần đất liên quan:

a. Tư liệu Chương trình Đất (thực hiện theo Chỉ thị 03/CT-UBT ngày 13/02/1990 của UBND tỉnh Cửu Long)

Thực hiện đo đạc Chương trình Đất, bà Thạch Thị Chăng (bà Chăng là mẹ ruột của bà Thạch Thị Xà Bách và bà Thạch Thị Ôi) kê khai đứng tên trong Sổ Mục kê các thửa:

- Thửa số 724, diện tích 2.190m², loại đất 2L;
- Thửa số 725, diện tích 1.070m², loại đất ĐM ;
- Thửa số 726, diện tích 2.610m², loại đất 2L ;
- Thửa số 729, diện tích 1.340m², loại đất 2L.

Tuy nhiên, bà Chăng không đăng ký quyền sử dụng đất (Sổ Mục kê ghi Tồn)

- Ngày 30/6/1998, bà Thạch Thị Ôi có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất 03 thửa (724 + 726 + 729) nêu trên với nguồn gốc sử dụng đất: "Cha Mẹ cho năm 1992" và đã được UBND huyện Tam Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện Giấy chứng nhận này do bà Thạch Thị Xà Bách đang giữ).

c. Tư liệu dự án Vlap

Thực hiện đo đạc theo dự án Vlap, bản đồ ĐCCQ được thành lập với các thửa đất được xác định theo sự chỉ ranh của chủ sử dụng. Theo đó phần đất do bà Thạch Thị

Ôi đứng tên thuộc thửa số 134, diện tích 4.592,7m² (hợp thửa 726 + 729). Ngày 12/02/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận số CP 853681 nhưng bà Ôi chưa đổi Giấy chứng nhận mới (*hiện Giấy chứng nhận này Chi nhánh VPĐKKĐ huyện Tam Bình đang giữ*).

3. Tóm tắt diễn biến vụ việc:

Vào ngày 30/02/2020, bà Thạch Thị Xà Bách gửi đơn đến UBND xã Loan Mỹ về việc “*Xin cất một căn nhà để làm đám phước cầu an hàng năm theo tục lệ cổ truyền của dân tộc Khmer*”. Theo đơn của bà Xà Bách xin xây dựng căn nhà làm đám phước có trình bày nguồn gốc đất của bà Xà Bách, nhưng theo sổ bộ địa chính ghi nhận thửa đất đang xây dựng “Ngôi Giảng đường” do bà Thạch Thị Ôi (em gái ruột của bà Xà Bách) đứng tên. Trong khi chờ sự xem xét giải quyết của UBND xã Loan Mỹ thì ngày 19/11/2020 bà Xà Bách tổ chức lễ khởi công “Ngôi Giảng đường” (Salatel) do tu sĩ chùa Đại Thọ thiết kế (ngang 12m, dài 09m, cao 04m).

Trên phần đất ruộng của bà Thạch Thị Ôi như nêu trên thửa số 134 (tư liệu Vlap), diện tích 4.592,7m², loại đất trồng lúa tọa lạc ấp Tổng Hưng, xã Loan Mỹ, bà Thạch Thị Xà Bách đã san lấp thành nền diện tích khoảng 900m² (phần diện tích còn lại bà Ôi đang trồng lúa). Trên nền đã san lấp, bà Xà Bách đã xây dựng căn nhà kiên cố có diện tích sàn khoảng 108m². Qua làm việc, bà Thạch Thị Ôi cho biết: Giấy chứng nhận thửa đất này do bà Thạch Thị Ôi đứng tên chủ sử dụng, nhưng Giấy này do bà Thạch Thị Xà Bách đang cất giữ.

Bà Thạch Thị Ôi có đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Thạch Thị Xà Bách gửi đến UBND xã Loan Mỹ, được UBND xã Loan Mỹ hòa giải 03 lần nhưng không thành nên bà Thạch Thị Ôi khởi kiện tranh chấp đất đai đến Tòa án nhân dân huyện Tam Bình. Ngày 17/12/2020, TAND huyện Tam Bình ban hành Quyết định số 245/2020/TLST-ST về việc thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn là bà Thạch Thị Ôi và bị đơn là bà Thạch Thị Xà Bách.

Riêng việc xây dựng “Ngôi Giảng đường” (Salatel) trái phép của bà Thạch Thị Xà Bách đã được UBND xã Loan Mỹ lập biên bản đình chỉ xây dựng, nhưng UBND xã Loan Mỹ (và UBND huyện Tam Bình) chưa tiến hành xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Thạch Thị Xà Bách.

4. Khó khăn, vướng mắc áp dụng pháp luật trong xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với bà Thạch Thị Xà Bách:

Việc bà Thạch Thị Xà Bách xây dựng “Ngôi Giảng đường” (Salatel) trên đất trồng lúa của bà Thạch Thị Ôi đứng tên Giấy chứng nhận khi chưa được cấp thẩm quyền cho phép và không được sự đồng ý của bà Thạch Thị Ôi là hành vi **tự ý thay đổi mục đích sử dụng** đất. Tuy nhiên, các cơ quan địa phương của tỉnh Vĩnh Long gặp vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật để xử phạt hành vi vi phạm hành chính của bà Thạch Thị Xà Bách, cụ thể: Nếu áp dụng phạt theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ: “*Chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau ...*”. Tuy bà Thạch Thị Xà Bách là người trực tiếp làm **thay đổi mục đích sử dụng** đất và sử dụng đất không đúng mục đích đã được cấp Giấy chứng nhận (đất trồng lúa). Nhưng nếu xử phạt vi phạm hành chính bà Xà Bách theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ là không đúng đối

tượng vì bà Xà Bách không phải là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này, không có quyền **chuyên mục đích sử dụng** đất.

5. Kiến nghị:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long báo cáo Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét và cho ý kiến hướng dẫn chuyên môn đối với khó khăn, vướng mắc nêu trên: Trong trường hợp Tòa án nhân dân đang thụ lý xét xử tranh chấp dân sự về đất đai thì cơ quan hành chính có được xử lý vi phạm hành chính hay không? Xác định đối tượng vi phạm như thế nào? Xử lý hành vi vi phạm theo quy định pháp luật nào?

II. NỘI DUNG THỨ HAI: Vướng mắc trong tham mưu cấp thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận

1. Nhân thân của những người có liên quan:

- Người được UBND tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định giao đất: Nguyễn Thị Ánh Nguyệt;

- Người được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận: Phan Thị Kim Thu.

2. Tư liệu địa chính các phần đất liên quan:

a. Tư liệu Chương trình Đất (thực hiện theo Chi thị 03/CT-UBT ngày 13/02/1990 của UBND tỉnh Cửu Long)

- Phần đất do UBND xã Phú Quới quản lý thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.000 m² được UBND tỉnh cấp GCN QSDĐ ngày 24/10/2003.

b. Tư liệu dự án Vlap

- Thửa 34, tờ bản đồ số 21, diện tích 308,9m², loại đất ONT - LNQ do bà Phan Thị Kim Thu đứng tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi GCN QSDĐ, ngày 30/9/2015 (thửa cũ 1424, tách từ thửa 368 Tư liệu CTĐ).

3. Tóm tắt diễn biến vụ việc:

a. Phần đất bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt sử dụng:

Khoảng năm 1987, bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt nhận chuyển nhượng căn nhà lá và đất của ông Minh (thuộc đất chế độ cũ trưng dụng làm Quốc lộ 4 đã bồi thường xong), đến năm 2005 bà Nguyệt xây dựng nhà kiên cố ở cho đến nay.

Năm 2013, bà Nguyệt yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND tỉnh xem xét giải quyết. Ngày 21/9/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2132/QĐ.UB về việc thu hồi 233,8m² đất do UBND xã Phú Quới quản lý, giao UBND huyện Long Hồ xem xét giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định pháp luật.

Ngày 21/12/2016, UBND huyện Long Hồ ban hành quyết định số 11274/QĐ-UBND về việc giao đất cho bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt phần đất thuộc thửa số 59 (tách thửa 369 tư liệu CTĐ) diện tích 26,1m², tờ bản đồ số 21, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Ngày 03/3/2017, UBND huyện Long Hồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt thửa số 59, diện tích 26,1m², tờ bản đồ số 21, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, số phát hành CD171447.

b. Phần đất bà Phan Thị Kim Thu sử dụng:

Năm 2003, bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt chuyển nhượng một phần đất cho bà Phan Thị Kim Thoa (tách từ thửa 368 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 17/9/2004 của Phòng Nông nghiệp địa chính huyện Long Hồ). Ngày 03/9/2004, bà Phan Thị Kim Thoa có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa 1424, tờ bản đồ số 4, diện tích 245m² và đã được UBND huyện Long Hồ cấp GCNQSDĐ ngày 15/4/2004.

Năm 2008, bà Phan Thị Kim Thoa chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1424, tờ bản đồ số 4, diện tích 245m² cho ông Nguyễn Văn Minh và bà Phan Thị Kim Thu được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai chính lý trang 4 GCN, ngày 22/01/2008.

Ngày 06/12/2014, ông Nguyễn Văn Minh và bà Phan Thị Kim Thu có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thửa 1424, tờ bản đồ số 4, diện tích 245m² đổi thành thửa 34 (VLap), tờ bản đồ số 21, diện tích 308,9m², loại đất ONT-LNQ, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Long Hồ xác nhận đủ điều kiện cấp đổi theo Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Ngày 30/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 264884, thửa số 34, tờ bản đồ số 21, diện tích 308,9m², tại xã Phú Quới, huyện Long Hồ cho ông Nguyễn Văn Minh và bà Phan Thị Kim Thu.

Như vậy, sau khi được cấp đổi Giấy chứng nhận, thửa đất của bà Thu có diện tích tăng thêm 63,9m² diện tích này thuộc tách thửa 369 do UBND xã Phú quới quản lý, (Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất có ghi chú: "*Diện tích tăng là do sai số đo đạc*"). Hiện trạng: bà Phan Thị Kim Thu đã xây dựng nhà cấp 4.

4. Vương mắc trong tham mưu cấp thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận:

a. Giấy chứng nhận cấp đổi có một phần diện tích không đúng đối tượng:

Ngày 30/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp đổi Giấy chứng nhận số CB 264884 thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 21 (tư liệu dự án Vlap), diện tích 308,9m², mục đích sử dụng: ONT-LNQ cho bà Phan Thị Kim Thu.

Qua kiểm tra, thửa 34, diện tích 308,9m² đã cấp đổi cho bà Thu có một phần **diện tích 26,1m²** thuộc thửa 59 (Tách thửa cũ 369), tờ bản đồ số 21 của UBND xã Phú Quới quản lý đã được UBND tỉnh cấp GCNQSDĐ ngày 24/10/2003. Đồng thời, ngày 21/12/2016, UBND huyện Long Hồ ban hành Quyết định số 11274/QĐ-UBND về việc giao đất cho bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt phần đất thuộc thửa số 59 (tách thửa 369 tư liệu CTĐ) diện tích 26,1m², tờ bản đồ số 21, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Phần đất diện tích 26,1m² được cấp Giấy chứng nhận cho bà Phan Thị Kim Thu là không đúng đối tượng.

Do đó, Giấy chứng nhận số CB 264884 thuộc thửa 34 đã cấp đổi cho bà Thu thuộc trường hợp thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013: "*d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất ...*".

Khi phát hiện Giấy chứng nhận số CB 264884 thuộc thửa 34 đã cấp đổi cho bà Thu thuộc trường hợp thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 1299/BC-STNMT ngày 15/4/2021 gửi UBND tỉnh Vĩnh Long, kiến nghị: Giao Thanh tra Tỉnh kiểm tra, kết luận trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Minh và bà Phan Thị

Kim Thu có một phần diện tích 26,1m² đã cấp trùng lên diện tích đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt. Ngày 14/5/2021, UBND tỉnh Vĩnh Long có Công văn số 2320/UBND-KTNV về việc giao Thanh tra Tỉnh chủ trì, phối hợp các sở, ngành liên quan nghiên cứu nội dung đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 1299/BC-STNMT ngày 15/4/2021.

b. Vướng mắc trong tham mưu thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đổi có một phần diện tích không đúng đối tượng:

Thanh tra tỉnh Vĩnh Long chưa thống nhất nội dung đề nghị tại Báo cáo số 1299/BC-STNMT ngày 15/4/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường, cho rằng Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Thu, theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì thông báo bằng văn bản cho cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra...” thì cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà Phan Thị Kim Thu có một phần diện tích không đúng đối tượng như nêu trên là **Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long**, nên Thanh tra tỉnh Vĩnh Long không thẩm tra, tham mưu cấp thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

5. Kiến nghị:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long báo cáo, trình Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét và có ý kiến: Trường hợp Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long **cấp đổi** cho bà Phan Thị Kim Thu có một phần diện tích không đúng đối tượng như nêu trên thì cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra, kết luận là Thanh tra tỉnh Vĩnh Long hay Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long ?

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long báo cáo Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét và sớm cho ý kiến hướng dẫn, chỉ đạo giúp cơ quan chuyên môn tỉnh Vĩnh Long tham mưu cấp thẩm quyền giải quyết vụ việc đạt hiệu quả và đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TTr. (4b)



Trần Minh Khởi