

Số: /KL-UBND

Vũng Tàu, ngày tháng năm 2024

KẾT LUẬN

Thanh tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trong khuôn viên Di tích Thích Ca Phật Đài, Phường 5, thành phố Vũng Tàu

Ngày 10/4/2023 Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1528/QĐ-UBND về việc thành lập Đoàn thanh tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trong khuôn viên di tích Thích Ca Phật Đài, Phường 5, thành phố Vũng Tàu;

Sau khi xem xét Báo cáo số 680/BC-ĐTTr ngày 08/8/2023; Báo cáo số 1101/BC-ĐTTr ngày 28/11/2023 và Báo cáo số 730/BC-ĐTTr ngày 04/7/2024 của Đoàn Thanh tra, nhận thấy:

I. KHÁI QUÁT CHUNG:

Thực hiện Thông báo số 754/TB-UBND ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về thông báo kết luận của UBND Tỉnh, trong đó có nội dung liên quan đến việc chỉ đạo Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu thanh tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình trong khuôn viên di tích Thích Ca Phật Đài, Phường 5, thành phố Vũng Tàu.

Qua rà soát tình hình sử dụng đất trong khuôn viên khu Di tích Thích Ca Phật Đài, Phường 5, thành phố Vũng Tàu hiện nay có 02 hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

1. Thửa đất số 185 (cũ 104), tờ bản đồ số 23 (cũ 06): do ông (bà) Lê Phương Thiện - Nguyễn Thị Tím là chủ sử dụng đất. Đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy CNQSD đất số AO 403744 ngày 04/5/2009 với diện tích 199,4m² (gồm 150,0m² đất ở và 49,5m² đất trồng cây lâu năm) cho ông Lê Phương Thiện – bà Nguyễn Thị Tím.

2. Thửa đất số 171 (cũ 103), tờ bản đồ số 23 (cũ 06): do bà Võ Thanh Hà đang là chủ sử dụng đất. Đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy CNQSDĐ số AE 620504 ngày 20/11/2006 cho ông Phan Văn Thân – bà Nguyễn Thị Ngọc Sương với diện tích 67,7m² đất ở.

II. KẾT QUẢ THANH TRA:

1. Kết quả làm việc với UBND phường 5:

Ngày 26/4/2023, UBND Phường 5 có báo cáo số 572/BC-UBND và ngày 03/8/2023, UBND Phường 5 có báo cáo số 1134/BC-UBND về tình hình cấp giấy chứng nhận của 02 hộ dân nằm trong khuôn viên khu Di tích Thích Ca Phật Đài, đường Trần Phú Phường 5, thành phố Vũng Tàu.

- Đối với ông (bà) Lê Phương Thiện – Nguyễn Thị Tím:

+ Đất ông Thiện - bà Tím sử dụng thuộc thửa đất số 185 (cũ 104), tờ bản đồ số 23 (cũ 06), có nguồn gốc do ông Phạm Văn Giác khai phá từ năm 1949, đến năm 1975 ông Giác cho con là bà Hà Thị Vy sử dụng. Đến năm 1984 bà Vy cho ông Phạm Văn Hào một phần diện tích đất để cất nhà ở. Năm 1992 thành lập bản đồ địa chính ông Hào đứng tên đo đạc, có phiếu thu lệ phí đo đạc địa chính ngày 07/11/1992, có tên trong sổ mục kê, sổ đăng ký đất tại quyền số 01, trang 102, số thứ tự 571 với diện tích 215,0m², loại đất "T". Đến năm 1995 ông Hào chuyển nhượng giấy tay cho ông Lê Phương Thiện sử dụng.

+ Đến ngày 04/5/2009, ông Thiện - bà Tím được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy CNQSD đất số AO 403744 với diện tích 199,5m² (gồm 150,0m² đất ở và 49,5m² đất trồng cây lâu năm). Hiện trạng, ông Thiện - bà Tím đang cho các hộ dân thuê ở.

+ Về hồ sơ địa chính qua các thời kỳ:

Theo hồ sơ địa chính năm 1993: Thửa số 104, tờ bản đồ 06 trong sổ mục kê đứng tên ông Phạm Văn Hào, ông Hào có tên trong sổ đăng ký đất tại quyền số 01, trang 102, số thứ tự 571 với diện tích 215,0m², loại đất "T".

Theo hồ sơ địa chính năm 2002: Thửa số 185, tờ bản đồ 23 trong sổ mục kê đứng tên ông Lê Phương Thiện kê khai với diện tích 199,5m², loại đất "T".

Theo hồ sơ địa chính năm 2015: Thửa số 185, tờ bản đồ 23 trong sổ mục kê đứng tên ông Lê Phương Thiện kê khai với diện tích 199,5m², loại đất "ODT+CLN".

- Đối với bà Võ Thanh Hà:

+ Đất bà Hà sử dụng thuộc thửa đất số 171 (cũ 103), tờ bản đồ số 23 (cũ 06). có nguồn gốc do ông Lê Văn Hoàng khai phá làm nhà tạm ở từ năm 1990, đến năm 1993 lập giấy tay sang nhượng lại cho ông Phan Văn Thân sử dụng đã được Hội đồng xét cấp giấy Phường 5 thông qua ngày 13/6/2003. (Theo nội dung xác nhận trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận ngày 15/3/2005 của UBND phường 5 thời điểm đó thể hiện).

Đến ngày 20/11/2006, ông Thân được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy CNQSDĐ số AE 620504 với diện tích 67,7m² đất ở. Năm 2011, ông Thân chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kim Loan sử dụng và bà Loan được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy CNQSD đất số BG 579453 ngày 15/9/2011. Tiếp đến năm 2012, bà Loan chuyển nhượng lại cho bà Võ Thanh Hà sử dụng. Hiện trạng là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất và nằm trong ranh hàng rào của Thích Ca Phật Đài.

+ Về hồ sơ địa chính qua các thời kỳ:

Theo hồ sơ địa chính năm 1993: Thửa số 103, tờ bản đồ 06 trong sổ mục kê đứng tên Thích Ca Phật Đài với tổng diện tích 25.142,0m², loại đất "CD"; Khu Thặng tích Thích Ca Phật Đài có tên trong sổ đăng ký đất tại quyền số 03, trang

68, số thứ tự 2396 đối với thửa số 103, tờ bản đồ 06 với diện tích 25.142,0m², loại đất “CD”.

Theo hồ sơ địa chính năm 2002: Thửa số 171, tờ bản đồ 23 trong sổ mục kê đứng tên ông Lê Văn Hoàng kê khai với diện tích 67,8m², loại đất "T".

Theo hồ sơ địa chính năm 2015: Thửa số 185, tờ bản đồ 23 trong sổ mục kê đứng tên bà Võ Thanh Hà kê khai với diện tích 67,9m², loại đất "ODT".

2. Kết quả làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu:

- Ngày 16/5/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu có văn bản số 2341/CNVPĐK về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trong khuôn viên di tích Thích Ca Phật Đài, Phường 5, thành phố Vũng Tàu, xác định:

Theo hồ sơ đang lưu trữ tại Chi nhánh thì khuôn viên di tích Thích Ca Phật Đài đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận cho 02 hộ gia đình gồm:

2.1. Ông Lê Phương Thiện – bà Nguyễn Thị Tim: được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận số AO 403744 ngày 04/5/2009 thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 23, diện tích 199,5m² (trong đó có: 150,0m² đất ở đô thị và 49,5m² đất trồng cây lâu năm). Căn cứ cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 4, Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003.

* Về nguồn gốc sử dụng đất, theo hồ sơ lưu trữ thể hiện như sau: do ông Phạm Văn Giác khai phá sử dụng từ năm 1949. Đến năm 1975, ông Giác cho con dâu là bà Hà Thị Vy sử dụng. Đến năm 1984, bà Vy cho ông Phạm Văn Hào một phần diện tích đất để cất nhà ở (không lập giấy tờ cho tặng). Năm 1992 thành lập bản đồ địa chính ông Hào đứng tên đo đạc, có phiếu thu lệ phí đo đạc địa chính ngày 07/11/1992, có tên trong sổ mục kê, sổ đăng ký đất tại quyền số 01, trang 102, số thứ tự 571 với diện tích 215,0m², loại đất “T”. Đến năm 1995, ông Hào chuyển nhượng giấy tay cho ông Lê Phương Thiện sử dụng. Thời điểm sử dụng đất làm nhà ở vào năm 1984.

* Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: đối chiếu sơ đồ vị trí thửa đất đăng ký, cấp Giấy chứng nhận với hồ sơ địa chính đang sử dụng tại Chi nhánh, nhận thấy:

+ Hồ sơ địa chính năm 1993: thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 06 sổ mục kê do ông Phạm Văn Hào đăng ký sử dụng diện tích 215,0m², loại đất “T”. Ông Hào có tên trong sổ đăng ký ruộng đất Phường 5 lập trước ngày 15/10/1993 có cùng số thửa, diện tích và loại đất như trên.

+ Hồ sơ địa chính tháng 9/2002: thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 23 sổ mục kê do ông Lê Phương Thiện đăng ký sử dụng diện tích 199,4m², loại đất “T”.

+ Hồ sơ địa chính năm 2015: Thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 23 sổ mục kê do ông Lê Phương Thiện đăng ký sử dụng diện tích 199,6m², loại đất “ODT+CLN”.

2.2. Ông Phan Văn Thân - Nguyễn Thị Ngọc Sương: được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận số AE 620504 ngày 20/11/2006 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23, diện tích 67,7m² đất ở đô thị. Căn cứ cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 4, Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003.

Đến năm 2011, ông Thân chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kim Loan sử dụng và bà Loan được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy CNQSD đất số BG 579453 ngày 15/9/2011. Tiếp đến năm 2012, bà Loan chuyển nhượng lại cho bà Võ Thanh Hà sử dụng.

* Về nguồn gốc sử dụng đất, theo hồ sơ lưu trữ thể hiện như sau: do ông Lê Văn Hoàng khai phá làm nhà tạm ở từ năm 1990. Đến năm 1993, lập giấy tay sang nhượng lại cho ông Phan Văn Thân sử dụng đã được Hội đồng xét cấp giấy Phường 5 thông qua ngày 13/6/2003.

* Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: đối chiếu sơ đồ vị trí thửa đất đăng ký, cấp Giấy chứng nhận với hồ sơ địa chính đang sử dụng tại Chi nhánh, nhận thấy:

+ Hồ sơ địa chính năm 1993: thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 06 sổ mục kê do Thích Ca Phật Đài đăng ký sử dụng diện tích 25.142,0m², loại đất “CD”.

+ Hồ sơ địa chính tháng 9/2002: Thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23 sổ mục kê do ông Lê Văn Hoàng đăng ký sử dụng diện tích 67,8m², loại đất “T”.

+ Hồ sơ địa chính năm 2015: Thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23 sổ mục kê do bà Võ Thanh Hà đăng ký sử dụng diện tích 67,8m², loại đất “T”.

3. Kết quả làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường:

- Ngày 23/6/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 2732/BC-TNMT về kết quả rà soát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 hộ gia đình cá nhân nằm trong khuôn viên di tích Thích Ca Phật Đài tại đường Trần Phú, Phường 5, thành phố Vũng Tàu, xác định:

3.1 Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171 (cũ 103), tờ bản đồ số 23 (cũ 06) cho ông bà Phan Văn Thân - Nguyễn Thị Ngọc Sương:

Tại hồ sơ địa chính năm 1993: diện tích đất 67,7m² thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 06, diện tích 25.142m² đất “CD”, ghi là Thích Ca Phật Đài.

Tại hồ sơ địa chính năm 2002: diện tích đất 67,7m² thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23, diện tích 67,8m² đất “T”, ghi là Lê Văn Hoàng.

Ngày 10/3/2005, ông Phan Văn Thân có “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với diện tích 67,8m² đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23. Nội dung kê khai về nguồn gốc sử dụng đất: do tôi sang nhượng lại của ông Lê Văn Hoàng và bà Nguyễn Thị Thủy bằng giấy tay từ ngày 20/9/1993. Ông Thân có “Biên lai thu thuế nhà, đất” số 030372 ngày 02/11/2003 thu đối với diện tích 67,8m² từ năm 1993-1999.

Ngày 20/11/2006, UBND thành phố Vũng Tàu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 620504 cho ông Phan Văn Thân, đối với diện tích 67,7m² đất ở, thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23.

- Kết quả rà soát:

Việc giải quyết hồ sơ nêu trên được căn cứ theo quy định tại Khoản 4, Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003. Qua rà soát, trường hợp này không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003. Các chứng cứ có tại hồ sơ không thể hiện được việc đăng ký đất đai, sử dụng đất của các hộ gia đình cá nhân có liên quan từ trước ngày 15/10/1993 mà căn cứ theo nội dung xác nhận của UBND Phường 5.

Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy **việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp này là chưa đúng quy định.**

3.2. Kết quả rà soát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185 (cũ 104), tờ bản đồ số 23 (cũ 06) cho ông bà Lê Phương Thiện - Nguyễn Thị Tim

Tại hồ sơ địa chính năm 1993: diện tích đất 199,5m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 06, diện tích 215m² đất “T”, ghi là Phạm Văn Hào (có tên tại Sổ đăng ký đất Quyền số 01, trang số 82, số thứ tự 571). Theo ý kiến của UBND Phường 5 thì qua rà soát, trong hồ sơ lưu trữ tại phường hiện nay không tìm thấy các văn bản, tài liệu và hồ sơ kê khai, đăng ký đối với thửa đất này nên phường chưa có cơ sở để khẳng định việc có tên trong sổ đăng ký đất đai là có sai sót hay không.

Tại hồ sơ địa chính năm 2002: Diện tích đất 199,5m² thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 23, diện tích 199,4m² đất “T”, ghi là Lê Phương Thiện.

Ngày 06/11/2008, ông Lê Phương Thiện – bà Nguyễn Thị Tim có “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với diện tích 200,0m² thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ 610/6 đường Trần Phú, Phường 5, thành phố Vũng Tàu. Nội dung kê khai về nguồn gốc sử dụng đất: do ông Phạm Văn Hào làm chủ đến 20/7/1995 sang nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông Thiện – bà Tim sử dụng đến nay.

Ngày 04/5/2009, UBND thành phố Vũng Tàu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 403744 cho ông bà Lê Phương Thiện - Nguyễn Thị Tim, đối với diện tích 199,5m² gồm 150,0m² đất ở và 49,5m² đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 23.

- Kết quả rà soát:

Việc giải quyết hồ sơ nêu trên được căn cứ theo quy định tại Khoản 4, Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003.

Qua rà soát, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy trường hợp này có tên tại Sổ đăng ký đất trước ngày 15/10/1993, đây là một trong các giấy tờ theo quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 100 - Luật Đất đai năm 2013. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được UBND cấp tỉnh quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Cụ thể:

“1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh độc lập do cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đó.

2. Trường hợp di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh là một khu vực có nhiều người sử dụng đất, có nhiều loại đất khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng người sử dụng, từng loại đất trong khu vực đó. Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.”

Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp này **là đúng quy định.**

4. Kết quả làm việc với bà Nguyễn Thị Tim – là người đang sử dụng thửa đất số 185 (cũ 104), tờ bản đồ số 23 (cũ 06), diện tích 199,4m² (gồm 150,0m² đất ở và 49,5m² đất trồng cây lâu năm).

Tại Biên bản làm việc ngày 21/6/2023 với Đoàn Thanh tra, bà Tim cho biết:

+ Phần diện tích nhà đất trên có nguồn gốc: Năm 1993, vợ chồng bà Tim nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Hào, khi mua đất thì trên đất có căn nhà tạm. Đến năm 1995 thì gia đình bà Tim đã sửa chữa lại thành căn nhà cấp 4 như hiện nay.

+ Gia đình bà Tim ở tại nhà đất trên từ năm 1993 đến khoảng năm 2014, khi con gái bà Tim đi học Đại học thì gia đình bà có chuyển lên thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, căn nhà trên gia đình bà Tim để lại cho mấy người cháu bà Tim đến ở và trông coi.

+ Quá trình sử dụng nhà đất trên đến ngày 04/5/2009, vợ chồng bà Tim được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy CNQSD đất số AO 403744 với diện tích 199,4m² (gồm 150,0m² đất ở và 49,5m² đất trồng cây lâu năm).

+ Phần diện tích nhà đất trên gia đình bà Tim đã sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay và không có bất kỳ việc tranh chấp với ai, kể cả bên Di tích Thích Ca Phật Đài.

+ Bà Nguyễn Thị Tim trình bày thêm: phần diện tích nhà, đất của bà Tim hiện không có lối đi riêng từ nhà ra đường chính, mà hiện nay gia đình bà phải đi nhờ qua đường mòn trên phần đất của Di tích Thích Ca Phật Đài. Do đó bà Tim có nguyện vọng nếu bên phía đại diện của di tích Thích Ca Phật Đài muốn nhận chuyển nhượng lại phần diện tích nhà đất trên của gia đình bà để trùng tu khu

di tích, gia đình bà Tim sẵn sàng nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho di tích Thích Ca Phật Đài.

5. Kết quả làm việc với bà Võ Thanh Hà – là người đang sử dụng thửa đất số 171 (cũ 103), tờ bản đồ số 23 (cũ 06), diện tích 67,7m² đất ở: Đoàn Thanh tra không liên lạc được với bà Hà cho nên không làm việc được với bà Hà.

6. Kết quả làm việc với đại diện Di tích Thích Ca Phật Đài:

Tại Biên bản làm việc ngày 07/8/2023 với Đoàn Thanh tra, Thầy Thích Giác Trí – Phó Ban quản trị, kiêm thư ký Thích Ca Phật Đài cho biết:

+ Đối với việc UBND thành phố Vũng Tàu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 403744 ngày 04/5/2009 cho ông bà Lê Phương Thiện - Nguyễn Thị Tim với diện tích 199,5m² gồm 150,0m² đất ở và 49,5m² đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 23. Phần diện tích trên của hộ dân và đã được hộ dân sử dụng từ trước khi Di tích Thích ca Phật Đài được công nhận năm 1989, không liên quan đến phần đất thuộc Di tích Thích ca Phật Đài nên đại diện Di tích Thích ca Phật Đài không có ý kiến thắc mắc gì.

+ Đối với việc UBND thành phố Vũng Tàu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 620504 ngày 20/11/2006 cho ông Phan Văn Thân với diện tích 67,7m² đất ở, thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23, hiện nay do bà Võ Thanh Hà nhận chuyển nhượng lại và sử dụng. Phần diện tích trên tại hồ sơ địa chính năm 1993 thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 06, diện tích 25.142m² đất “CD”, ghi là Thích Ca Phật Đài. Tuy nhiên trên thực tế Thích ca Phật Đài không sử dụng đối với phần diện tích trên mà do hộ dân sử dụng. Nay diện tích đất trên đã được UBND thành phố Vũng Tàu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân nên đại diện Di tích Thích ca Phật Đài không có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì đối với việc cấp giấy. Thích ca Phật Đài không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ đối với Giấy chứng nhận QSD đất trên.

7. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

Ngày 19/5/2023, Đoàn Thanh tra phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, UBND Phường 5 tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 185 (cũ 104), tờ bản đồ số 23 (cũ 06) và thửa đất số 171 (cũ 103), tờ bản đồ số 23 (cũ 06), Phường 5, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 26/6/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập Sơ đồ vị trí thửa đất, ghi nhận:

- Đối với thửa đất số 185 (cũ 104), tờ bản đồ số 23 (cũ 06), Phường 5 có diện tích 199,5m², trên đất có nhà ở và các vật kiến trúc khác, từ thửa đất đi ra đường Trần Phú phải đi nhờ lối đi Chùa Thích Ca Phật đài.

- Đối với thửa đất số 171 (cũ 103), tờ bản đồ số 23 (cũ 06), Phường 5 diện tích 67,7m², hiện là đất trống, trên thực tế thì không có lối ra đường Trần Phú, theo Sơ đồ kèm theo cấp Giấy thì có lối đi tự mở đi nhờ qua Chùa Thích Ca Phật đài.

III. KẾT LUẬN:

1. Kết quả rà soát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171 (cũ 103), tờ bản đồ số 23 (cũ 06) cho ông bà Phan Văn Thân - Nguyễn Thị Ngọc Sương

- Thông tin đăng ký hồ sơ địa chính qua các thời kỳ:

Tại hồ sơ địa chính năm 1993: diện tích đất 67,7m² thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 06, diện tích 25.142m² đất “CD”, ghi là Khu thẳng tích Thích Ca Phật Đài.

Tại hồ sơ địa chính năm 2002: diện tích đất 67,7m² thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23, diện tích 67,8m² đất “T”, ghi là Lê Văn Hoàng.

- Quá trình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận:

Ngày 10/3/2005, ông Phan Văn Thân có “Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với diện tích 67,8m² đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23. Nội dung kê khai về nguồn gốc sử dụng đất: do tôi sang nhượng lại của ông Lê Văn Hoàng và bà Nguyễn Thị Thủy bằng giấy tay từ ngày 20/9/1993. Ông Thân có “Biên lai thu thuế nhà, đất” số 030372 ngày 02/11/2003 thu đối với diện tích 67,8m² từ năm 1993-1999.

Ngày 15/3/2005, UBND Phường 5 xác nhận nội dung về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: đất có nguồn gốc do ông Lê Văn Hoàng khai phá làm nhà tạm ở từ năm 1990, đến năm 1993 sang nhượng lại cho ông Phan Văn Thân sử dụng từ đó đến nay (đã được Hội đồng xét cấp giấy Phường 5 thông qua ngày 13/6/2003). Tình trạng tranh chấp: Không tranh chấp.

Ngày 26/4/2006, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập Sơ đồ vị trí diện tích 67,7m², thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23.

Ngày 12/6/2006, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu có Danh sách công khai số 1911/DSTB.VPĐKQSĐĐ, công khai kết quả kiểm tra từ ngày 12/6/2006 đến ngày 27/6/2006.

Ngày 29/6/2006, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu có Phiếu đề xuất và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 67,7m² (không nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4, Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003 do đất có nhà xây dựng trước ngày 15/10/1993).

Ngày 06/7/2006, Chi cục thuế thành phố Vũng Tàu có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất với số tiền 1.354.000 đồng, Thông báo nộp tiền sử dụng đất với số tiền 0 đồng.

Ngày 18/7/2006, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước bằng tiền mặt số 0055857.

“Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 28/7/2006, được

Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 02/11/2006. Căn cứ đề xuất giải quyết: Khoản 4, Điều 50 - Luật đất đai năm 2003.

Ngày 15/11/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 4647/TTr-TNMT trình UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2, Điều 52 - Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 20/11/2006, UBND thành phố Vũng Tàu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 620504 cho ông Phan Văn Thân, đối với diện tích 67,7m² đất ở, thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23.

- Tình trạng biến động của thửa đất đến ngày 21/6/2023:

Năm 2011, ông Thân – bà Sương chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kim Loan, được UBND thành phố Vũng Tàu cấp đổi Giấy chứng nhận số BG 579453 ngày 15/9/2011.

Năm 2012, bà Loan chuyển nhượng cho bà Võ Thanh Hà, có xác nhận của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu ngày 08/10/2012 tại trang 4 của Giấy chứng nhận số BG 579453.

- Qua Thanh tra, xác minh nhận thấy:

Trường hợp này người đứng đơn xin cấp Giấy không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, 2 và 5, Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003.

Quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy, ngày 09/6/2003 UBND Phường 5 đã thực hiện việc lập Biên bản xác minh nguồn gốc đất, tuy nhiên biên bản không có đầy đủ chữ ký của các bên theo quy định; tại Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/6/2006 không có đầy đủ thành phần, chữ ký của các chủ sử dụng đất giáp ranh theo quy định.

Các chứng cứ có tại hồ sơ không thể hiện được việc đăng ký đất đai, sử dụng đất của các hộ gia đình cá nhân có liên quan từ trước ngày 15/10/1993 (hồ sơ địa chính năm 1993: diện tích đất 67,7m² thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 06, diện tích 25.142m² đất “CD”, ghi là Khu thắng tích Thích Ca Phật Đài). Việc căn cứ theo nội dung xác nhận của UBND Phường 5, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu tham mưu UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận QSD đất trên theo quy định tại Khoản 4, Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003 là chưa đúng với nguồn gốc đất, chưa đúng quy định của Luật Đất đai.

Căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 106 - Luật Đất đai 2013, quy định: Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

“2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

...

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất

theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.”

Thì cần thực hiện việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 620504 ngày 20/11/2006 do UBND thành phố Vũng Tàu đã cấp.

Tuy nhiên theo quy định tại Khoản 5, Điều 87 – Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ:

“5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.”

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 620504 ngày 20/11/2006 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Phan Văn Thân – bà Nguyễn Thị Ngọc Sương, đối với diện tích 67,7m² đất ở, thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23 được xác định là cấp không đúng. Tuy nhiên sau khi được cấp Giấy, năm 2011, ông Thân – bà Sương chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Kim Loan, được UBND thành phố Vũng Tàu cấp đổi Giấy chứng nhận số BG 579453 ngày 15/9/2011. Đến năm 2012, bà Loan chuyển nhượng cho bà Võ Thanh Hà, có xác nhận của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu ngày 08/10/2012 tại trang 4 của Giấy chứng nhận số BG 579453 thì UBND thành phố Vũng Tàu không thể thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp nêu trên (do đã thực hiện chuyển nhượng QSD đất sang bên thứ ba).

Hơn nữa kết quả làm việc với đại diện Di tích Thích ca Phật Đài cho biết trên thực tế Thích ca Phật Đài không sử dụng đối với phần diện tích trên mà do hộ dân sử dụng. Nay diện tích đất trên đã được UBND thành phố Vũng Tàu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân nên đại diện Di tích Thích ca Phật Đài không có ý kiến thắc mắc khiếu nại gì đối với việc cấp giấy và không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ đối với Giấy chứng nhận QSD đất trên.

Do đó cần giao cho phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, UBND Phường 5 và Chi cục Thuế Vũng Tàu – Côn Đảo căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên tham mưu UBND thành phố Vũng Tàu truy thu nghĩa vụ tài chính theo quy định và đề nghị người sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất để thực hiện theo quy hoạch và pháp luật về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa.

2. Kết quả rà soát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185 (cũ 104), tờ bản đồ số 23 (cũ 06) cho ông bà Lê Phương Thiện - Nguyễn Thị Tím

- Thông tin đăng ký hồ sơ địa chính qua các thời kỳ:

Tại hồ sơ địa chính năm 1993: diện tích đất 199,5m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 06, diện tích 215m² đất “T”, ghi là Phạm Văn Hào (có tên tại Sổ đăng ký đất Quyền số 01, trang số 82, số thứ tự 571). Theo ý kiến của UBND Phường 5 thì qua rà soát, trong hồ sơ lưu trữ tại phường hiện nay không tìm thấy các văn bản, tài liệu và hồ sơ kê khai, đăng ký đối với thửa đất này nên phường chưa có cơ sở để khẳng định việc có tên trong sổ đăng ký đất đai là có sai sót hay không.

Tại hồ sơ địa chính năm 2002: diện tích đất 199,5m² thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 23, diện tích 199,4m² đất “T”, ghi là Lê Phương Thiện.

- Quá trình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận:

Ngày 06/11/2008, ông Lê Phương Thiện – bà Nguyễn Thị Tím có “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với diện tích 200,0m² thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ 610/6 đường Trần Phú, Phường 5, thành phố Vũng Tàu. Nội dung kê khai về nguồn gốc sử dụng đất: do ông Phạm Văn Hào làm chủ đến 20/7/1995 sang nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông Thiện – bà Tím sử dụng đến nay.

Ngày 09/02/2009, UBND Phường 5 xác nhận nội dung: Lô đất thuộc tờ số 23 (cũ 06), thửa số 185 (cũ 104), diện tích 199,5m² do ông Phạm Văn Giác khai phá sử dụng từ năm 1949, đến năm 1975 cho con dâu là bà Hà Thị Vy (không lập giấy tờ cho tặng). Năm 1984, bà Vy cho ông Phạm Văn Hào một phần diện tích đất để cất nhà ở. Năm 1993 thành lập bản đồ địa chính, ông Hào đứng tên kê khai đo đạc, có phiếu thu lệ phí đo đạc địa chính ngày 07/11/1992, có tên trong sổ mục kê, có tên trong sổ đăng ký đất số thứ tự 571, trang số 102, quyền 01, diện tích đăng ký là 215,0m² loại đất (T), có biên lai thu thuế nhà đất ngày 11/10/1993, đến năm 1995 ông Hào lập giấy tay sang nhượng nhà đất cho ông Lê Phương Thiện sử dụng để ở cho đến nay, có giấy tay lập ngày 20/7/1995. Thời điểm sử dụng đất làm nhà ở vào năm 1984. Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất: không tranh chấp.

Ngày 02/3/2009, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu có Danh sách công khai số 180/DSTB-VPĐKQSDĐ công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian công khai từ ngày 02/3/2009 đến ngày 17/3/2009. Sau thời gian niêm yết không nhận được đơn khiếu nại.

Ngày 08/4/2009, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu có Phiếu đề xuất cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 4, Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003 và có Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 199,5m² gồm 150,0m² đất ở và 49,5m² đất nông nghiệp.

Đối với nội dung liên quan đến lối đi nhờ qua đất của Thích Ca Phật Đài, UBND Phường 5 đã lập Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 05/01/2009 thể hiện thửa đất không có lối đi, gia đình ông Thiện đi nhờ qua đất của Thích Ca Phật Đài, có chữ ký của Đại đức Chánh Nghiệp - người đại diện. Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất đã lập Biên bản làm việc với cán bộ địa chính Phường 5, Tổ trưởng dân phố (tại vị trí đất ông Lê Phương Thiện) thì được biết từ trước đến nay thửa đất này không có lối đi, chỉ có một lối đi duy nhất là lối đi nhờ trên phần đất của Thích Ca Phật Đài.

Ngày 14/4/2009, Chi cục thuế thành phố Vũng Tàu có thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất với số tiền 1.142.000 đồng, thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất với số tiền 8.976.000 đồng.

Ngày 20/4/2009, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước số 0009292. Ngày 29/4/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1814/TTr-TNMT trình UBND thành phố Vũng Tàu giải quyết cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 04/5/2009, UBND thành phố Vũng Tàu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 403744 cho ông bà Lê Phương Thiện - Nguyễn Thị Tim, đối với diện tích 199,5m² gồm 150,0m² đất ở và 49,5m² đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 23.

- Tình trạng biến động của thửa đất đến ngày 27/10/2022: không có biến động về người sử dụng đất từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đến nay.

- Qua Thanh tra, xác minh nhận thấy:

Trường hợp này có tên tại Sổ đăng ký đất trước ngày 15/10/1993, đây là một trong các giấy tờ theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 50 - Luật Đất đai năm 2003.

Trên cơ sở hồ sơ địa chính được kê khai, đăng ký qua các thời kỳ, thực tế sử dụng đất của hộ dân và các giấy tờ pháp lý liên quan, UBND thành phố Vũng Tàu căn cứ theo quy định Luật Đất đai năm 2003 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 403744 ngày 04/5/2009 cho ông bà Lê Phương Thiện - Nguyễn Thị Tim là đúng quy định.

IV. BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

1. Giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, UBND Phường 5 và Chi cục Thuế Vũng Tàu – Côn Đảo căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với diện tích 67,7m² đất thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23 tham mưu UBND thành phố Vũng Tàu truy thu nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Đề nghị người sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất để thực hiện theo quy hoạch và pháp luật về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa.

3. Giao UBND Phường 5 tổ chức quản lý, yêu cầu người sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất để thực hiện theo quy hoạch và pháp luật về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa.

4. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và UBND Phường 5, thành phố Vũng Tàu: Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân để xảy ra sai sót trong quá trình tham mưu UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 620504 ngày 20/11/2006 cho ông Phan Văn Thân – bà Nguyễn Thị Ngọc Sương, đối với diện tích 67,7m² đất ở, thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 23 được xác định là cấp không đúng quy định.

5. Giao Phòng Nội vụ thành phố Vũng Tàu tham mưu Chủ tịch UBND Thành phố tổ chức kiểm điểm trách nhiệm Lãnh đạo của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND Phường 5 để xảy ra sai sót nêu trên.

6. Giao Văn phòng HĐND và UBND thành phố Vũng Tàu tổ chức đăng tải công khai nội dung Kết luận này trên cổng thông tin điện tử thành phố Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

7. Giao Thanh tra thành phố Vũng Tàu tổ chức công bố, theo dõi và báo cáo Chủ tịch UBND Thành phố kết quả việc thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra.

Nay, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu kết luận thanh tra để các cơ quan, đơn vị, các nhân có liên quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh BR-VT (b/c);
- Thanh tra Tỉnh BR-VT;
- Thường trực Thành ủy;
- UBKT Thành ủy TPVT;
- TTr UBND, HĐND TPVT;
- Đoàn Thanh tra;
- Thanh tra TPVT; Phòng VHHT;
- Phòng Nội vụ, Phòng Tư Pháp TPVT;
- Phòng TN & MT, QLĐT, CNVPĐKQSDĐ;
- UBND Phường 5;
- Lưu VT - TH.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Trọng Thụy