

Số: /KL-STNMT

Quảng Bình, ngày tháng 5 năm 2020

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành pháp luật trong sử dụng đất của Công ty Xăng dầu Quảng Bình tại Cửa hàng xăng dầu số 43, Thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hoá

Căn cứ Luật Thanh tra, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành; xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC - ĐTTr ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Đoàn Thanh tra theo Quyết định 104/QĐ-STNMT ngày 09 tháng 3 năm 2020 về thanh tra việc chấp hành pháp luật trong sử dụng đất tại Cửa hàng xăng dầu số 43, thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hoá thuộc Công ty Xăng dầu Quảng Bình, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

I. Khái quát chung

Công ty xăng dầu Quảng Bình (trước đây là Công ty Vật tư tổng hợp Quảng Bình), nay là đơn vị thành viên của Tập Đoàn xăng dầu Việt Nam, hoạt động của Công ty thuộc lĩnh vực kinh doanh xăng dầu và sản phẩm hóa dầu trên địa bàn tỉnh. Hiện tại mạng lưới kinh doanh của Công ty gồm có 44 cửa hàng xăng dầu, trong đó có Cửa hàng số 43 tại Thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hoá. Vị trí xây dựng Cửa hàng xăng dầu số 43 hiện nay, nguyên trước năm 1993 là Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng huyện Minh Hóa của Công ty Vật tư tổng hợp Quảng Bình; từ năm 1993 đến nay là Công ty xăng dầu Quảng Bình đã sử dụng đất để hoạt động kinh doanh xăng, dầu.

II. Kết quả thanh tra

1. Về quá trình sử dụng đất và hồ sơ pháp lý liên quan của Công ty xăng dầu Quảng Bình tại khu đất xây dựng Cửa hàng xăng dầu số 43

Khu đất hiện nay là Cửa hàng xăng dầu 43 trước năm 2002 thuộc địa giới hành chính xã Quy Hóa, huyện Minh Hóa. Sau năm 2002, khu đất này thuộc Thị trấn Quy Đạt khi một phần xã Quy Hóa được sáp nhập vào Thị trấn Quy Đạt. Diện tích đất này Công ty Vật tư tổng hợp Quảng Bình (nay là Công ty xăng dầu Quảng Bình) đã sử dụng làm Cửa hàng vật tư tổng hợp huyện Minh Hóa từ trước ngày 15/10/1993. Quá trình sử dụng, năm 1996 Công ty đã thanh lý 01 nhà ở tập thể kết hợp kho trên một phần diện tích đất Công ty đang sử dụng cho bà Phạm Thị Thủy là công nhân của Công ty. Bà Thủy đã sử dụng tài sản được thanh lý và diện tích đất trong khu vực thanh lý tài sản từ đó đến nay. Năm 2000 Công ty đã kê khai diện tích đất đang sử dụng là 2.175 m², được Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) ký Hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất đã kê khai (Hợp đồng thuê đất số 07/HĐ ngày 15/02/2000), thời hạn thuê đến năm 2030.

Đến ngày 23/2/2000, Công ty đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây viết tắt là:QSD) đất số Q551751 với diện tích 2.175 m², thời hạn sử dụng đất đến năm 2030. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận khu vực này chưa có bản đồ địa chính, sơ đồ vị trí thể hiện trên Giấy chứng nhận không có tọa độ các đỉnh thửa ranh giới khu đất (Phần diện tích đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất không bao gồm: khu vực đất có tài sản đã thanh lý cho bà Phạm Thị Thủy năm 1996 và phần diện tích đất hoang, thấp trũng nằm phía sau Cửa hàng mà hiện nay bà Trần Thị Tiên Dung đã làm nhà ở). Công ty chưa đăng ký đất đai tại UBND xã Quy Hóa cũng như tại UBND Thị trấn Quy Đạt sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Do xác định không chính xác phạm vi, ranh giới khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận nên Công ty đã rào bảo vệ khuôn viên không hết diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp (xây dựng hàng rào tạm cọc bê tông, lưới B40 năm 2000 và đến năm 2013 đã xây dựng kiên cố bằng tường gạch, trụ bê tông cốt thép). Phần diện tích ngoài hàng rào do không có tài sản trên đất và để đất hoang, hoá nên các hộ sử dụng đất liền kề đã sử dụng để làm đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở, cụ thể: Hộ bà Phạm Thị Thủy đã sử dụng gộp vào thửa đất có tài sản được thanh lý năm 1996; hộ bà Trần Thị Tiên Dung sử dụng gộp vào thửa đất hoang thấp trũng nằm phía sau do bà tự khai hoang vào năm 2001 để làm nhà ở và trồng cây lâu năm, cây hàng năm.

Năm 2004, xác định hộ bà Dung, hộ bà Thủy đã có sử dụng một phần diện tích đất mà Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận nên Công ty đã có văn bản gửi UBND huyện Minh Hoá, UBND Thị trấn Quy Đạt và yêu cầu hai hộ gia đình phải trả lại diện tích đất này hoặc nộp tiền thuê đất cho Công ty đối với diện tích đất đã sử dụng. Tuy nhiên do Công ty không xác định được phạm vi và diện tích; các hộ không thực hiện theo yêu cầu của Công ty nên sự việc chưa được giải quyết cho đến nay.

Do Giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty không có tọa độ các đỉnh thửa ranh giới khu đất, việc xác định ranh giới đất được cho thuê sử dụng trên thực địa không chính xác nên Công ty đã sử dụng không hết diện tích đất theo Giấy chứng nhận được cấp. Mặt khác khi mở rộng Quốc lộ 12A vào năm 2003 có nấn tim tuyến đường vào phía diện tích đất của Công ty và trục đường giao thông nội thị phía Bắc khu đất của Công ty có mở rộng nên diện tích đất thực tế đang sử dụng của Công ty bị giảm so với diện tích đất được ghi trên Giấy chứng nhận.

Năm 2011, khi thực hiện cổ phần hóa, Công ty đã lập Phương án sắp xếp lại nhà, đất. Phương án đã được Bộ Tài chính phê duyệt tại Văn bản số 4164/BTC-QLCS ngày 29/03/2012. Theo nội dung phương án, Công ty chỉ tiếp tục sử dụng phần diện tích đang sử dụng dựng ổn định trong khuôn viên của Cửa hàng xăng dầu số 43, thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hóa.

Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất tại Cửa hàng xăng dầu số 43 cho thấy: hiện nay Công ty đang sử dụng đất ổn định tại thửa đất số 276, tờ bản đồ địa chính số 24 với diện tích thể hiện trên bản đồ là: 1.632 m² (bản đồ địa chính được đo đạc và phê duyệt vào năm 2011); ba phía xung quanh thửa đất Công ty đã xây dựng tường rào kiên cố bằng gạch, trụ bê tông cốt thép, phía còn lại giáp hành lang đường Quốc lộ 12A. Ranh giới bằng tường rào được xây dựng lại năm 2013, phù hợp với vị trí hàng rào đã xây dựng khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000.

Quá trình sử dụng đất, Công ty đã nộp tiền thuê đất hàng năm đầy đủ theo thông báo của cơ quan thuế đối với toàn bộ diện tích 2.175 m² được ghi trên Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Công ty vào năm 2000.

Công ty đề nghị được cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất theo hiện trạng thực tế hiện nay đang sử dụng và bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất.

2. Về việc sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với các cá nhân đang sử dụng đất giáp ranh Cửa hàng xăng dầu số 43

- Đối với bà Trần Thị Tiên Dung:

Năm 2001, bà Trần Thị Tiên Dung đã khai hoang diện tích đất thấp trũng nằm phía sau Cửa hàng xăng dầu số 43 để làm nhà ở và sử dụng luôn diện tích đất ngoài hàng rào Công ty đã xây dựng để trồng cây lâu năm. Tại thời điểm này Cửa hàng xăng dầu đã rào bao quanh diện tích đất đang sử dụng bằng lưới B40, cột bê tông. Khi hộ bà Dung sử dụng đất và làm nhà ở, Công ty xăng dầu Quảng Bình cũng như UBND xã Quy Hóa không ngăn cản. Đến năm 2004, Công ty Xăng dầu cùng UBND Thị trấn Quy Đạt mời bà Dung làm việc, cho rằng bà Dung đã sử dụng một phần diện tích đất của Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận, đồng thời yêu cầu bà Dung trả lại đất hoặc nộp cho Công ty một phần số tiền thuê đất hàng năm mà Công ty đã nộp cho Nhà nước. Bà Dung không thực hiện vì cho rằng diện tích đất này là do mình khai hoang chứ không phải đất của Công ty. Hàng năm hộ bà Dung vẫn nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đầy đủ đối với diện tích đã sử dụng nói trên.

Năm 2016, bà Dung thực hiện đăng ký đất đai và được UBND huyện Minh Hóa cấp giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 141596 ngày 27/10/2016 với diện tích 975 m² tại thửa đất số 334 tờ bản đồ số 25, trong đó 200 m² đất ở đất trồng cây lâu năm 775 m². Kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho bà Dung cho thấy việc kê khai thời điểm sử dụng đất, thực hiện các bước thủ tục cấp Giấy chứng nhận và nộp tiền sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy định. Mặc dù theo giấy tờ thì có một phần diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận của Công ty có trùng lẩn với diện tích đất bà Dung đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng ranh giới sử dụng đất giữa Cửa hàng xăng dầu số 43 với và hộ bà Dung là ổn định từ khi bà Dung đến sử dụng đất vào năm 2001 đến nay (hiện nay được phân định rõ

ràng bằng tường rào gạch, trụ bê tông cốt thép kiên cố do Công ty xăng dầu Quảng Bình xây dựng năm 2013).

- Đối với ông Nguyễn Xuân Hùng, bà Phạm Thị Thủy

Bà Phạm Thị Thủy là nhân viên của Công ty xăng dầu Quảng Bình, năm 1996 do hoàn cảnh khó khăn chưa có nhà ở nên Công ty đã tạo điều kiện thanh lý 01 nhà ở tập thể kết hợp kho cho bà Thủy, khi kê khai cấp Giấy chứng nhận vào năm 2000 Công ty đã không kê khai diện tích đất đã thanh lý nhà này. Tuy nhiên, do sau khi được cấp Giấy chứng nhận Công ty Xăng dầu Quảng Bình không rào bảo vệ và sử dụng hết diện tích đất được ghi trên Giấy chứng nhận, dẫn đến phần diện tích bỏ hoang ngoài hàng rào hộ bà Phạm Thị Thủy đã sử dụng gộp vào thửa đất có tài sản được thanh lý năm 1996 để trồng cây lâu năm. Quá trình sử dụng đất, hộ bà Thủy chưa bị Công ty và chính quyền địa phương thực hiện các biện pháp ngăn chặn, xử lý theo quy định. Hàng năm bà Thủy đã nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích đang sử dụng nói trên. Hiện nay ranh giới sử dụng đất giữa Cửa hàng xăng dầu số 43 với hộ bà Thủy là ổn định, được phân định theo tường rào kiên cố bằng gạch, trụ bê tông cốt thép do Công ty xăng dầu Quảng Bình xây dựng năm 2013.

Kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất của bà Thủy, ông Hùng cho thấy: Ngày 18/01/2019, ông Nguyễn Xuân Hùng bà Phạm Thị Thủy thực hiện đăng ký đất đai và đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất đang sử dụng, nguồn gốc sử dụng đất đã kê khai là được thanh lý tài sản và nhận chuyển nhượng của Công ty Vật tư tổng hợp Quảng Bình từ thời điểm ngày 10 tháng 5 năm 1993. UBND Thị trấn Quy Đạt xét thời điểm sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 trên cơ sở đó Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện Minh Hóa đã lập hồ sơ chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp bà Thủy là sử dụng trước ngày 15/10/1993 (áp dụng điểm a khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất) dẫn đến Chi cục thuế tính và thông báo hộ bà Thủy thuộc đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất do đã sử dụng đất trước ngày 15/10/1993. UBND huyện Minh Hóa đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Xuân Hùng, bà Phạm Thị Thủy ngày 13/6/2019, tại thửa đất số 335 tờ bản đồ số 25 với diện tích 746 m², trong đó: 400 m² đất ở, 346 m² đất trồng cây lâu năm.

Tuy nhiên, trong hồ sơ lưu về thực hiện cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hùng, bà Thủy không có bản gốc văn bản thanh lý tài sản của Công ty cho bà Thủy vào năm 1993. Qua yêu cầu cung cấp bổ sung hồ sơ và đối chất thì ông Hùng, bà Thủy đã nhận trách nhiệm trong việc kê khai thời điểm sử dụng đất và cung cấp giấy tờ không chính xác khi đăng ký đất đai và đề nghị cấp Giấy chứng nhận dẫn đến UBND Thị trấn Quy Đạt, Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Minh Hoá kiểm tra chưa chặt chẽ nên đã xét thời điểm sử dụng đất và thực hiện chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính cho hộ ông Hùng, bà không

đúng. Vì vậy, cơ quan thuế đã tính thu thiếu tiền sử dụng đất phải nộp khi được cấp Giấy chứng nhận. Bà Thủy, ông Hùng đã nhận thức được việc làm sai và cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm và đề nghị cấp có thẩm quyền tạo điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất để ông, bà thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định. Theo bản gốc bà Thủy, ông Hùng cung cấp thì ông, bà được Công ty thanh lý tài sản vào năm 1996 và đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay (Báo cáo của Công ty đã đề cập năm 1996 có thanh lý nhà tập thể kết hợp kho cho bà Thủy).

II. Kết luận

1. Đối với Công ty Xăng dầu Quảng Bình

Khu đất xây dựng Cửa hàng xăng dầu số 43, Thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hoá của Công ty xăng dầu Quảng Bình đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: Q551751 ngày 17/3/2000. Quá trình hoạt động Công ty đã sử dụng đất đúng mục đích, tổ chức sản xuất có hiệu quả, tạo được công ăn việc làm cho nhiều lao động, góp phần phát triển sản xuất kinh doanh trên địa bàn; hàng năm đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất đầy đủ theo thông báo của cơ quan thuế. Tuy nhiên quá trình sử dụng đất còn có một số thiếu sót sau:

- Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công ty không đăng ký đất đai với UBND xã Quy Hóa (nay là UBND thị trấn Quy Đạt) không sử dụng hết diện tích được công nhận QSD đất ghi trên Giấy chứng nhận mà đã rào các phía bao quanh khu đất ở phần có tài sản của Công ty để sử dụng là thực hiện không đúng quy định tại Điều 33, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993 (nay là Điều 170 Luật Đất đai năm 2013).

- Theo bản đồ địa chính Thị trấn Quy Đạt được phê duyệt năm 2011 thì diện tích đất Công ty sử dụng là 1.632 m² thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 24, giảm so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận QSD đất được cấp năm 2000 là 543 m². Nguyên nhân giảm chủ yếu là do mở rộng đường Quốc lộ 12A đã dịch tim tuyến về phía đất của Công ty, trục đường giao thông nội thị phía Bắc khu đất được mở rộng; ngoài ra do Công ty đã không sử dụng hết diện tích đất theo ranh giới đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận đến nay.

Tuy nhiên Công ty đã nộp tiền thuê đất hàng năm đầy đủ theo đúng diện tích được cấp Giấy chứng nhận; đã chủ động xây dựng tường rào kiên cố để phân định ranh giới sử dụng đất giữa Công ty với các cá nhân sử dụng đất liền kề là bà Trần Thị Tiên Dung và ông Nguyễn Xuân Hùng, bà Phạm Thị Thủy; hiện nay các bên giáp ranh đang sử dụng ổn định theo ranh giới đã có trên thực địa từ năm 2000 đến nay. Khi thực hiện cổ phần hóa Công ty đã lập Phương án sắp xếp lại nhà, đất theo hiện trạng đang sử dụng, Phương án đã được Bộ Tài chính phê duyệt tại văn bản số 4164/BTC-QLCS ngày 29/3/2012. Do vậy, Giấy chứng nhận QSD đất số Q551751 được UBND tỉnh cấp ngày 17/3/2000 cho Công ty Vật tư

tổng hợp Quảng Bình (nay là Công ty xăng dầu Quảng Bình) hiện nay không đúng với diện tích đất theo hiện trạng Công ty đang sử dụng ổn định, mặt khác hiện nay tên gọi của Công ty đã có thay đổi. Vì vậy, phải thu hồi giấy chứng nhận đã cấp năm 2000 theo quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai để cấp lại Giấy chứng nhận đúng với diện tích theo hiện trạng đang sử dụng ổn định và tên pháp nhân đã có thay đổi.

2. Đối với các cá nhân có liên quan

2.1. Bà Trần Thị Tiên Dung: Năm 2001, bà Dung khai hoang sử dụng đất làm nhà ở tại vị trí liền kề cửa hàng xăng dầu 43 (được thể hiện trên bản đồ địa chính là thửa đất số 334 tờ bản đồ số 25, Thị trấn Quy Đạt). Khi khai hoang sử dụng đất bà Dung chỉ sử dụng diện tích đất ngoài hàng rào Công ty đã xây dựng. Như vậy, theo Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Công ty thì bà Dung đã có sử dụng một phần diện tích đất mà Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận vào năm 2000. Tuy nhiên trên thực tế một phần diện tích có sự trùng, lấn (theo giấy tờ) do bà Dung không cố tình lấn, chiếm mà do Công ty không xác định được phạm vi đất được cấp giấy chứng nhận nên đã sử dụng không hết diện tích, để đất hoang, hoá ngoài hàng rào nên bà Dung đã sử dụng. Do bà Trần Thị Tiên Dung đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01/7/2004, phù hợp với quy hoạch nên đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

Việc đăng ký đất đai và đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất của bà Dung, quá trình lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho bà Dung, các cơ quan có liên quan và UBND huyện Minh Hoá đã thực hiện đảm bảo theo đúng quy định; bà Dung đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận đầy đủ theo pháp luật. Việc thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty Xăng dầu Quảng Bình như đã nêu trên sẽ điều chỉnh được sự trùng lấn phần diện tích (theo giấy tờ) ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty. Do vậy, giữ nguyên Giấy chứng nhận QSD đất mà UBND huyện Minh Hoá đã cấp cho bà Dung số: CD 141596 ngày 27/10/2016 tại thửa đất số 334, tờ bản đồ số 25, trong đó: đất ở 200 m², đất trồng cây lâu năm 775 m².

2.2. Ông Nguyễn Xuân Hùng, bà Phạm Thị Thủy:

Bà Thủy được Công ty thanh lý tài sản là nhà ở tập thể kết hợp kho từ năm 1996 và đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Năm 2019 khi đăng ký đất đai và đề nghị cấp Giấy chứng nhận, bà Thủy, ông Hùng đã kê khai thời điểm sử dụng đất và cung cấp giấy tờ chứng minh thời điểm sử dụng đất không đúng với giấy tờ Công ty đã thanh lý vào năm 1996. UBND Thị trấn Quy Đạt, Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Minh Hoá, Phòng TN&MT huyện Minh Hoá kiểm tra thiếu chặt chẽ nên đã xét và xác nhận trình UBND huyện Minh Hoá cấp giấy chứng nhận cho bà Thủy, ông Hùng có thời điểm sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 dẫn đến không thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận QSD đất là thực hiện không

đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất. Theo quy định tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh thì: vị trí đất ở của hộ bà Thủy là vị trí 1, đường nội thị có giá 1.170.000 đồng/m². Thời điểm sử dụng đất của ông Hùng, bà Thủy được xác định theo giấy tờ thanh lý tài sản của Công ty là năm 1996, áp dụng điểm a khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất thì hộ bà Thủy phải nộp 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở. Do đó, chưa thực hiện thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho bà Thủy, ông Hùng với số tiền là: 117.000.000,0 đồng (*Bằng chữ: Một trăm mười bảy triệu đồng*), theo hạn mức đất ở quy định tại Thị trấn Quy Đạt là: 200 m². Trách nhiệm trước hết thuộc về bà Thủy, ông Hùng. Ngoài ra công chức địa chính, tập thể UBND Thị trấn Quy Đạt, viên chức và lãnh đạo Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Minh Hoá, công chức và lãnh đạo Phòng TN&MT huyện Minh Hoá thẩm định hồ sơ cũng liên đới chịu trách nhiệm vì đã không kiểm tra kỹ hồ sơ dẫn đến xảy ra sai sót.

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 thì phải thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân Hùng và Phạm Thị Thủy số CL 544109 ngày 13/6/2019 để lập lại hồ sơ và thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận theo đúng hạn mức đất ở, thời điểm sử dụng; bà Thủy, ông Hùng có trách nhiệm thực hiện nộp các nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định hiện hành.

Mặc dù lỗi chính trong quá trình thực hiện cấp Giấy chứng nhận thuộc về ông Hùng, bà Thủy tuy nhiên vẫn có một phần lỗi của công chức, viên chức và cơ quan Nhà nước trong thực thi nhiệm vụ. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 108, Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 41, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, đề nghị các cơ quan liên quan áp dụng giá đất quy định tại thời điểm ông Hùng, bà Thủy nộp hồ sơ vào năm 2019 để tính thu tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hùng, bà Thủy. Riêng về tiền lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác ông Hùng, bà Thủy đã nộp đủ thì không thực hiện tính thu khi cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Hùng, bà Thủy.

IV. Kiến nghị

1. Đối với Công ty Xăng dầu Quảng Bình

- Yêu cầu Công ty Xăng dầu Quảng Bình lập hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất, nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã được cấp để được cấp lại Giấy chứng nhận theo đúng diện tích thực tế đang sử dụng tại Cửa hàng xăng dầu số 43 thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 24, Thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hoá. Lý do: Diện tích đất thực tế đang sử dụng không trùng khớp với diện tích được

ghi trên Giấy chứng nhận, tên pháp nhân của Công ty đã có thay đổi; hoàn thành và nộp hồ sơ trước ngày 10/6/2020.

2. Đối với các hộ dân có liên quan

- Đối với bà Phạm Thị Tiên Dung: Giữ nguyên Giấy chứng nhận mà UBND huyện Minh Hoá đã cấp cho bà Dung số CD 141596 ngày 27/10/2016 tại thửa đất số 334 tờ bản đồ số 25, bà Dung có trách nhiệm sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành.

- Đối với bà Phạm Thị Thuỷ, ông Nguyễn Xuân Hùng: Yêu cầu nộp lại Giấy chứng nhận QSD đất số CL 544109 được UBND huyện Minh Hoá cấp ngày 13/6/2019 tại thửa đất số 335 tờ bản đồ số 25 sau khi UBND huyện Minh Hoá ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận theo Kết luận thanh tra; Lập hồ sơ đăng ký đất đai và đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo đúng thời điểm sử dụng đất được xác định trên giấy tờ thanh lý tài sản tại thửa đất đang sử dụng nêu trên để được cấp lại Giấy chứng nhận và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

3. Đối với các đơn vị trực thuộc Sở

- Yêu cầu Chi cục Quản lý đất đai hướng dẫn Công ty xăng dầu Quảng Bình thực hiện các thủ tục để được cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất theo diện tích thực tế đang sử dụng tại Cửa hàng xăng dầu số 43, Thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hoá; tham mưu Giám đốc Sở ký lại Hợp đồng thuê đất với Công ty xăng dầu Quảng Bình tại Cửa hàng xăng dầu số 43, Thị trấn Quy Đạt.

- Yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty xăng dầu Quảng Bình theo Kết luận thanh tra; chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Hoá hướng dẫn và thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Xuân Hùng và bà Phạm Thị Thuỷ theo đúng quy định của pháp luật và Kết luận thanh tra; kiểm điểm rút kinh nghiệm sâu sắc đối với viên chức và lãnh đạo Chi nhánh Văn phòng huyện Minh Hoá trong thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho ông Hùng bà Thuỷ đã để xảy ra các sai sót nêu trên.

4. Đối với UBND huyện Minh Hoá

- Thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân Hùng bà Phạm Thị Thuỷ số CL 544109 ngày 13/6/2019 tại thửa đất số 335 tờ bản đồ số 25 vì đã có những sai sót trong quá trình đăng ký đất đai và thực hiện cấp Giấy chứng nhận sai như đã Kết luận thanh tra; chỉ đạo UBND Thị trấn Quy Đạt phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, Phòng TN&MT huyện Minh Hoá hướng dẫn và thực hiện các thủ tục để cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Xuân Hùng và bà Phạm Thị Thuỷ theo quy định hiện hành; đồng thời yêu cầu công chức địa chính, tập thể UBND Thị trấn Quy Đạt, công chức và lãnh đạo Phòng TN&MT huyện kiểm điểm nghiêm túc trách nhiệm để rút kinh nghiệm không để xảy ra các sai sót về sau.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật trong sử dụng đất tại Cửa hàng xăng dầu số 43, Thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hoá của Công ty Xăng dầu Quảng Bình; yêu cầu Công ty Xăng dầu Quảng Bình, các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan nghiêm túc thực hiện Kết luận này và báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường (qua Thanh tra Sở) trước ngày 20/6/2020./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh QB;
- Thanh tra Bộ TN&MT; (Báo cáo)
- Thanh tra tỉnh QB;
- Lãnh đạo Sở;
- UBND huyện Minh Hoá;
- Chi cục Quản lý Đất đai;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh QB; (để th.hiện)
- CN VPĐKĐĐ huyện Minh Hoá;
- UBND Thị trấn Quy Đạt;
- Các đối tượng được thanh tra;
- Trung tâm CN TTTN và MT; (để công bố)
- Lưu: VT, TTra, HSĐTTra.

GIÁM ĐỐC

Trần Phong