

KẾT LUẬN THANH TRA

Trách nhiệm trong việc tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã giao đất, tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã, Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) cho các hộ có đất bị ảnh hưởng trong phạm vi giải phóng mặt bằng dự án: Đường Trường Chinh

Thực hiện Quyết định số 08/QĐ-TTr ngày 18/4/2023 của Chánh Thanh tra thành phố Kon Tum, về việc thanh tra trách nhiệm trong việc tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã giao đất, tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã, Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) cho các hộ có đất bị ảnh hưởng trong phạm vi giải phóng mặt bằng dự án: Đường Trường Chinh, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, UBND phường Trường Chinh và UBND phường Quang Trung

Xét báo cáo kết quả thanh tra ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Trưởng đoàn thanh tra, Thanh tra thành phố kết luận như sau:

A. Khái quát chung

I. Nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng đất của các hộ dân đường Trường Chinh

1. Đoạn U Re - Trần Phú

Đoạn U Re - Trần Phú (thuộc đường Trường Chinh) trước năm 1998 là đường không có tên, sau đó được đặt tên là đường Chiến Thắng, là đường đất, không có mốc giới, lộ giới. Vị trí đất tại đoạn U Re - Trần Phú (trước trường Tiểu học Trần Phú) khoảng từ năm 1978, do một số cán bộ và người lao động đang công tác tại Đoàn Địa chất 506 cùng khai hoang, phục hoá sản xuất khu đất trước Đoàn Địa chất 506 (nay là Trường Tiểu học Trần Phú) và sau đó được giao đất để làm nhà ở, nguyên khu đất này qua tìm hiểu được biết trước đây khu vực này là hầm, hào, kẽm gai lô cốt bom mìn, bãi rác... của chế độ cũ.

2. Đoạn Trần Phú - Nguyễn Viết Xuân

Đoạn đường Trần Phú - Nguyễn Viết Xuân do Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 quản lý. Đến khoảng từ năm 1989 đến năm 1992, các vị trí nêu trên được UBND thị xã, UBND tỉnh Kon Tum, Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất cho cán bộ, công chức, quân nhân và nhân dân để xây dựng làm nhà ở. Từ năm 2003 đến năm 2012, các hộ dân tại các vị trí nêu trên (29 trường hợp được thanh tra) được UBND thị xã, UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất.

Qua làm việc với một số hộ dân, được biết đường Chiến Thắng (nay là đường Trường Chinh) được Sư 10, Quân đoàn 3 xây dựng từ khoảng năm 1998, 1999 với lộ giới đường nhựa khoảng 8m, đến nay hiện trạng cơ bản không thay đổi, nhưng qua thu thập tài liệu thanh tra không rõ đơn vị nào bàn giao mặt bằng, tìm mốc để đơn vị quân đội đầu tư tuyến đường, vì hiện nay đã quá lâu. Qua làm việc với các đơn vị, phòng ban thành phố đoạn tuyến đường này chưa được cấp có thẩm quyền cắm mốc lộ giới qua các lần quy hoạch.

3. Về quy hoạch lộ giới, quy hoạch đất đai đoạn U Re - Nguyễn Viết Xuân tuyến đường Trường Chinh qua các giai đoạn

3.1. Về quy hoạch lộ giới

Theo biên bản cung cấp thông tin mốc giới đường Trường Chinh giữa Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên & Môi trường, UBND thành phố ngày 9/8/2023 theo quy hoạch đô thị:

- Từ khi tách tỉnh đến trước ngày 17/8/1995 (ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 485/QĐ-UB về việc quy định chỉ giới tuyến đường giao thông đô thị - thị xã Kon Tum): Chưa có quy định.

- Từ ngày 17/8/1995 đến trước ngày 4/10/2000 (Ngày Sở Xây dựng có Thông báo số 244/TB-XD về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum) được xác định là 14m.

- Từ ngày 04/10/2000 đến trước ngày 26/11/2010 (ngày UBND tỉnh phê duyệt đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Nam phường Trường Chinh tại Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 26/11/2010): Lộ giới là 24m.

- Từ ngày 26/11/2010 đến nay: Lộ giới đường Trường Chinh được xác định chia làm 2 đoạn:

+ Đoạn từ đường Lê Hồng Phong - Trần Phú lộ giới là 24m

+ Đoạn từ đường Trần Phú - Nguyễn Viết Xuân lộ giới là 27m.

II. Việc thực hiện Dự án đường Trường Chinh¹

Dự án Đường Trường Chinh (đoạn từ đường Phan Đình Phùng đến đường Đào Duy Từ - phạm vi cầu nối qua sông Đăk Bla) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 13/9/2019, do Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp làm chủ đầu tư. Trong quá trình triển khai xây dựng, Dự án gặp khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) trong đó khó khăn lớn nhất là đối với 61 hộ dân có nguồn gốc đất do UBND tỉnh và Sư đoàn 10 giao đất vào những năm năm 1991 - 1993 (thuộc Tổ 3, Tổ 4, phường Trường Chinh đoạn từ Đường Trần Phú - đến Nguyễn Viết Xuân), việc giao đất theo hiện trạng, các hộ đã xây dựng nhà ở, ki ốt, công trình kiên cố khác vào khoảng thời gian từ khi giao đất đến năm 2019. Đồng thời, đến thời điểm từ năm 2003 - 2021 các hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) với phạm vi từ vị trí cách tim đường 12m trở ra phía sau (trừ phạm vi Quy hoạch tuyến đường rộng $2 \times 12m = 24m$). Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất, hồ sơ địa chính và kết quả đo đạc GPMB thì đa số các trường hợp được cấp Giấy CNQSD đất (lần đầu) có nguồn gốc đất do UBND tỉnh và Sư đoàn 10 giao đất (thời điểm năm 1991-1992-1993) không đúng diện tích và ranh giới theo Quyết định giao đất trước đây. Trong quá trình đo đạc thực hiện Dự án đường Trường Chinh, phần diện tích đất các hộ bị ảnh hưởng trong phạm vi GPMB có nhà, cổng, tường rào, sân vườn. Phần vị trí, diện tích khu vực đất này các hộ đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất hợp pháp và các hộ đã quản lý,

¹ Văn bản số 493/BQLDA-QLD ngày 31/8/2023 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp về việc phối hợp chuẩn bị nội dung đối thoại với các hộ dân Tổ 3, Tổ 4, phường Trường Chinh liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án: Đường Trường Chinh

sử dụng từ trước đến nay ổn định không có phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, đối chiếu với Giấy CNQSD đất đã cấp (*GCN cấp sau thời điểm Quyết định giao đất*) thì phần diện tích đất các hộ đề nghị bồi thường đều nằm ngoài phạm vi diện tích đất theo Giấy CNQSD đất đã cấp.

III. Về việc rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thẩm quyền xác minh của Thanh tra thành phố

Trên cơ sở tài liệu, hồ sơ do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố cung cấp có danh sách 61 trường hợp còn vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án Đường Trường Chinh².

Qua rà soát, trong 64 trường hợp vướng mắc có 29 trường hợp được UBND thị xã, UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận lần đầu, 31 trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Giấy CNQSD đất*) nhưng đã chuyển nhượng cho người khác; 01 trường hợp được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận; 02 trường hợp được UBND tỉnh giao đất, 01 trường hợp Sư đoàn 10 giao đất nhưng đến nay chưa đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

Như vậy, qua phân tích số liệu nêu trên, xác định được những trường hợp vướng mắc, căn cứ chức năng, thẩm quyền thanh tra trách nhiệm, xử lý theo quy định như sau:

- Thứ nhất, đối với 31 trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng (*người chuyển nhượng đã được cấp Giấy CNQSD đất lần đầu*): căn cứ theo quy định tại Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐCP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai³ thì việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, do đó Đoàn Thanh tra không tiến hành thanh tra các trường hợp đã được cấp Giấy CNQSD đất nhưng đã được chuyển nhượng cho người khác.

(*Phụ lục 1 kèm theo*)

- Thứ hai, đối với 04 trường hợp gồm: 02 trường hợp được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận; 01 trường hợp được UBND tỉnh giao đất, 01 trường hợp Sư đoàn 10 giao đất nhưng đến nay chưa đăng ký cấp Giấy chứng nhận: Đoàn Thanh tra không có chức năng, thẩm quyền thanh tra việc giao đất của các trường hợp này.

(*Phụ lục 2 kèm theo*)

- Đối với 29 trường hợp được UBND thị xã, UBND thành phố cấp Giấy CNQSD đất lần đầu (*Phụ lục 3 kèm theo*). Kết quả thanh tra việc cấp Giấy CNQSD đất như sau:

² Thực tế là 64 trường hợp vướng mắc, vì trong đó có 01 trường hợp là ông Đào Mạnh Chính đại diện kê khai bồi thường cho (04 người) ông Đào Sơn Tùng, bà An Thị Yên, bà Đào An Thu Trang và ông Đào Mạnh Chính.

³ Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐCP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

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, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái 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.”

B. Kết quả kiểm tra xác minh

I. Cơ sở xác định tìm đường giao đất, tìm đường hiện trạng, tìm đường thể hiện trên Giấy CNQSD đất làm căn cứ để xác định kích thước, vị trí quản lý sử dụng đất của các hộ

* Trên cơ sở biên bản (liên ngành do Sở Xây dựng lập) ngày 09/8/2023 về việc cung cấp thông tin mốc giới đường Trường Chinh phục vụ công tác giải phóng mặt bằng đường Trường Chinh, thành phố Kon Tum (thành phần gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, UBND thành phố Kon Tum) xác định:

- Về tìm đường theo Quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền cho các hộ dân: Theo biên bản cung cấp thông tin mốc giới đường Trường Chinh giữa Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên & Môi trường, UBND thành phố ngày 9/8/2023 thì vào thời điểm giao đất các cơ quan chức năng của tỉnh Kon Tum tuyến đường Chiến Thắng cũ chưa có quy hoạch mốc lộ giới.

- Căn cứ Quyết định số 458/QĐ-UB, ngày 17/8/1995 của UBND tỉnh Kon Tum, về việc quy định chỉ giới tuyến giao thông đô thị - thị xã Kon Tum, đường Chiến Thắng (nay là đường Trường Chinh) được xác định “**cả tuyến**” rộng 14m, trong đó: Chiều rộng lòng đường là 8,0m; Chiều rộng vỉa hè mỗi bên là 3,0m; Chỉ giới mỗi bên là 7,0m.

- Đến ngày 04/10/2000, Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum ban hành Thông báo số 244/TB-XD về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum xác định lộ giới đường Trường Chinh là **24m** (chỉ giới tìm đường mỗi bên là 12m).

* Căn cứ các tờ bản đồ số 28, 29, 31, 32, 33, 34 (bản đồ địa chính phường Thắng Lợi năm 1998), đã thể hiện trên bản đồ các mốc lộ giới dọc đường Chiến Thắng (nay là đường Trường Chinh), mốc lộ giới hai bên đường thể hiện khoảng cách mốc lộ giới từ mép đường này đến mép đường kia (từ phía Bắc qua phía Nam) là 14m⁴. Qua kiểm tra BĐĐC và bản đồ phục vụ công tác thu hồi (chồng, ghép các bản đồ dạng số), việc sử dụng đất của các hộ từ năm 1998 đến nay cơ bản ổn định theo mốc lộ giới thể hiện tại BĐĐC phường Thắng Lợi năm 1998.

Như vậy, trước ngày 17/8/1995, UBND tỉnh chưa có quy định về việc xác định lộ giới đường Chiến Thắng (nay là Trường Chinh). Từ ngày 17/8/1995 đến trước ngày 04/10/2000, lộ giới đường Trường Chinh được xác định theo Quyết định số 458/QĐ-UB, ngày 17/8/1995 của UBND tỉnh Kon Tum, về việc quy định chỉ giới tuyến giao thông đô thị - thị xã Kon Tum là **14m**. Từ ngày 04/10/2000 đến trước ngày 26/11/2010, lộ giới đường Trường Chinh theo Thông báo số 244/TB-XD của Sở Xây dựng về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum trong đó đường **Trường Chinh là 24m**.

* Qua kết quả làm việc với những người có liên quan, tham mưu cấp giấy GCNQSD đất: Về tìm đường Trường Chinh 12m thể hiện tại trích lục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định như sau: tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân, không có mốc giới thể hiện tìm đường quy hoạch. Do

⁴ Tại tờ bản đồ số 33, phía Bắc đường Chiến Thắng (đường Trường Chinh) giáp khu quân sự, không được đo vẽ trên bản đồ địa chính, do đó phía Bắc đường Chiến Thắng đoạn nêu trên không thể hiện mốc giới. Tuy nhiên, đường Chiến Thắng đoạn Trần Phú đến hẻm Chiến Thắng (nay là đường Trường Chinh đoạn Trần Phú- Ngô Mỹ), tại bản đồ địa chính tờ số 29, tờ số 32 thể hiện đường Chiến Thắng rộng 14m (theo mốc lộ giới). Do đó Đoàn thanh tra xác định đường Chiến Thắng tại vị trí tờ bản đồ số 33 rộng 14m.

đó, **trên cơ sở tim đường hiện trạng (chiều rộng lòng đường chia 2), kéo vào thửa đất 12m theo quy hoạch** tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất dẫn đến giảm chiều dài thửa đất theo quyết định giao đất cho các hộ dân. Việc xác định tim đường là tương đối, được xác định tại vị trí thửa đất của hộ được cấp Giấy chứng nhận.

* Ý kiến của các cơ quan tham mưu UBND thành phố, UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất :

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố⁵: Trong khoảng thời gian từ năm 2000-2008, lộ giới quy hoạch đường Trường Chinh là 24m (*tính từ tim vào mỗi bên 12m*). Do đó, các giấy CNQSD đất được cấp trong thời kỳ này đều thể hiện ranh giới thửa đất cấp Giấy CNQSD đất theo quy hoạch là tính từ tim đường vào mỗi bên là 12m. Hiện nay, phòng Tài nguyên Môi trường thành phố cùng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai **không xác định được chính xác tim đường theo quy hoạch tại thời điểm cấp giấy chứng nhận**. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho một số hộ và bản đồ địa chính qua các thời kỳ, chỉ xác định được tương đối **tim thể hiện trên Giấy CNQSD đất đã cấp tương đối phù hợp với tim đường Trường Chinh theo bản đồ địa chính (tim đường Trường Chinh hiện trạng)**.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố⁶: thời điểm cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ tại đường Trường Chinh (*trừ lộ giới đường Trường Chinh 24m*) giai đoạn 2000-2008, việc Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Kon Tum tham mưu UBND thị xã Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất xác định tim đường Trường Chinh 12m dựa trên cơ sở Thông báo số 244/TB-SXD ngày 04/10/2000 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum, thông báo về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum (*theo đó, toàn bộ đường Trường Chinh có chỉ giới, mặt cắt ngang 24m*).

Như vậy, mốc lộ giới đường Trường Chinh đoạn Trần Phú - Nguyễn Viết Xuân (*theo BĐĐC năm 1998*) thể hiện đường Chiến Thắng (*nay là Trường Chinh*) rộng **14m**, tim đường 07m cơ bản trùng với tim đường hiện trạng, phù hợp với Quyết định số 458/QĐ-UB, ngày 17/8/1995 của UBND tỉnh Kon Tum về việc quy định chỉ giới tuyến giao thông đô thị - thị xã Kon Tum (*nay là thành phố Kon Tum*), phù hợp với việc quản lý, sử dụng đất của các hộ hiện nay (*tại thời điểm thu hồi đất*).

Đồng thời tại văn bản số: 1372/SĐ-TM, ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Sư đoàn 10 Quân đoàn 3, trả lời về việc UBND thành phố Kon Tum đề nghị cung cấp thông tin giao đất cho hộ gia đình quân nhân phụng dưỡng Trường Chinh thành phố Kon Tum: có nội dung: **“đường Chiến Thắng cũ (nay là đường Trường Chinh) khi Sư đoàn 10 cấp đất cho các hộ gia đình quân nhân là đường đất, không có mốc giới, lộ giới, cơ bản 2 bên đường là đất quân sự do Sư đoàn 10 quản lý. Tại thời điểm năm 1991 thị xã Kon Tum (nay là thành phố Kon Tum) cũng chưa thực hiện bản đồ quy hoạch đường giao thông tại khu vực trên. Do đó Sư đoàn 10 căn cứ đường hiện trạng (như hiện nay) để cấp đất cho các hộ gia đình quân nhân.”**

⁵ Văn bản số 1167/TNMT ngày 11 tháng 9 năm 2023

⁶ Văn bản số 1953/CNVPĐKĐĐ-TH ngày 12 tháng 9 năm 2023

Trên cơ sở nội dung Văn bản của các cơ quan chức năng nêu trên, do các yếu tố lịch sử để lại, hồ sơ lưu trữ hiện nay, ý kiến của cơ quan có thẩm quyền giao đất thì việc xác định tìm đường theo các Quyết định giao đất trước đây (*của Sư đoàn 10 Quân đoàn 3, UBND tỉnh*) thì tại thực địa hiện nay là không thể thực hiện được, vì tại hồ sơ (*Sơ đồ thửa đất*) không thể hiện kích thước lòng đường, từ khi thành lập lại tỉnh Kon Tum (12/8/1991) đến trước ngày 17/8/1995 (*ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 458/QĐ-UB về việc quy định chỉ giới tuyến giao thông đô thị - thị xã Kon Tum (nay là thành phố)*), chưa có quy hoạch, quy định về việc xác định lộ giới đường Trường Chinh (*cũ là đường Chiến Thắng*) theo quy hoạch đô thị (*đoạn Lê Hồng Phong - Nguyễn Viết Xuân*).

Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan chuyên môn của tỉnh, thành phố, Sư đoàn 10 Quân Đoàn 3, thì việc xác định tìm đường theo Giấy CNQSD đất căn cứ vào Quyết định 458/QĐ-UB ngày 17/8/1995 của UBND tỉnh Kon Tum, trùng với tìm đường Chiến Thắng (*nay là đường Trường Chinh*) được thể hiện tại bản đồ địa chính đo đạc lần đầu vào năm 1998. Đây là cơ sở căn cứ khi UBND phường Thắng Lợi (*phường Trường Chinh được thành lập ngày 8/01/2004*), phường Quang Trung và các cơ quan chuyên môn thị xã trước đây xác lập hồ sơ, xác định tìm đường, lập hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ dân. Tại hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất, các hộ dân đã ký xác nhận thống nhất kích thước thửa đất được cấp Giấy CNQSD đất. Như vậy, là đã thể hiện các hộ đã thống nhất việc xác định tìm đường theo Quyết định giao đất chính là tìm đường thửa đất khi được cấp Giấy CNQSD đất, đồng thời tại hồ sơ thể hiện kích thước, diện tích thửa đất có sự thay đổi so với Quyết định giao đất là do “*mở rộng đường, quy hoạch giao thông, thay đổi lộ giới, thay đổi mốc lộ giới...*”. Do đó, cơ sở để xác định tìm đường Trường Chinh tại giấy CNQSD đất và tìm đường Trường Chinh đã được đầu tư, hiện nay căn cứ vào Bản đồ địa chính phường Thắng Lợi, phường Quang Trung đo đạc năm 1998.

II. Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất

1. Đối với 15 trường hợp cấp Giấy CNQSD đất trước thời điểm Luật đất đai năm 2003 (có hiệu lực ngày 01/7/2004)

1.1. Đối với 02 trường hợp được UBND tỉnh Kon Tum giao đất, cụ thể:

a) Kết quả kiểm tra

(1) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Hoàng Ngọc Châu

- Năm 1992, ông Hoàng Ngọc Châu được UBND tỉnh Kon Tum giao đất xây dựng nhà ở tại Quyết định số 207/QĐ-UB ngày 23/9/1992. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng thể hiện lô đất số 57, **kích thước 6*(28m+28m50) diện tích 169,5m²**.

- Tại BĐĐC năm 1998 phường Thắng Lợi, tờ bản đồ số 32 thể hiện đường Chiến Thắng rộng 14m (*tìm đường 07m*), thửa đất ông Hoàng Ngọc Châu được giao quản lý sử dụng, thửa số 12⁷, có diện tích **137,7m²**.

- Năm 2004, ông Hoàng Ngọc Châu được UBND thị xã Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số 00059QSDĐ/01-59 59/QĐ-UB ngày 21/5/2004, tại thửa số 12 tờ bản đồ số 32, **diện tích 117,6m² (giảm 51,9m² so với Quyết định giao đất)**, mục

⁷ Phía Bắc giáp đường Chiến Thắng: 6m; Phía Nam giáp thửa số 35: 5,8m; Phía Đông giáp thửa số 13: 24,71m; Phía Tây giáp thửa số 11: 23,88m.

đích sử dụng là đất ở, lâu dài. Tại sơ đồ trích lục thể hiện tim đường Trường Chinh rộng 12m, thửa đất có kích thước và tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 06m. Đúng với Quyết định giao đất;

Phía Nam giáp thửa số 35: 06m. Đúng với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa số 13: 19,6m. Giảm 8,9m so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 11: 19,6m. Giảm 8,4m so với Quyết định giao đất;

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất (*đất đô thị, đất nông thôn*) ngày 19 tháng 3 năm 2004 thể hiện **diện tích giảm là do mở rộng đường**.

- Hiện nay, diện tích thực tế sử dụng tại trích lục bản đồ địa chính⁸ phục vụ công tác thu hồi đất có tăng thêm so với Giấy CNQSD đất. Đối chiếu với bản đồ địa chính, phần diện tích tăng thêm nằm ngoài Quyết định giao đất (*ở phía Bắc cuối thửa đất*)⁹.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất năm 2004, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(2) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Đặng Hiếu Trung

- Nguồn gốc đất của ông Đặng Hiếu Trung, nguyên là của ông Trần Phước Mỹ được UBND tỉnh Kon Tum giao (*01 lô đất*) với mục đích xây dựng nhà ở theo Quyết định số 60/QĐ-UB ngày 07/5/1993, có diện tích **150m²**, **kích thước: 6m*25m**, vị trí: lô đất số 57, đường Chiến Thắng, phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum.

- Đến năm 1994, ông Trần Phước Mỹ sang nhượng lô đất trên cho ông Đặng Hiếu Trung theo Giấy sang nhượng đất và hoa màu lập ngày 20/4/1994 (*đã được UBND phường Thắng Lợi ký, đóng dấu xác nhận ngày 20/6/1994*).

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Đặng Hiếu Trung quản lý thuộc tờ bản đồ số 32, thửa đất số 09, có diện tích **159,4m²**.

- Năm 2003, ông Đặng Hiếu Trung được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số 00193QSĐĐ ngày 02/6/2003, **diện tích 125,7m²** (*giảm 24,3m² so với Quyết định giao đất*) tại thửa số 9, tờ bản đồ số 32, mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh là 12m, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 5m, giảm 01m so với Quyết định giao;

Phía Nam giáp thửa đất số 39 và 40: 5m, giảm 01m so với Quyết định giao;

Phía Đông thửa đất số 10: 25m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa đất số 08: 25,3m, tăng 0,3m so với Quyết định giao.

Tại Biên bản xác minh tứ cận nhận chuyển nhượng đất ngày 28/8/2022 thể hiện kích thước 5m*(25m;25,3m), không thể hiện diện tích cũ, diện tích mới, chênh lệch và lý do chênh lệch.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất năm 2003, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện

⁸ Do công ty cổ phần đo đạc và Bản đồ HNT đo đạc, trích lục không thể hiện ngày tháng năm.

⁹ Về kích thước phần diện tích tăng thêm, Đoàn Thanh tra không có chức năng nhiệm vụ, do đó không xác định chính xác kích thước phần tăng thêm.

tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*). Vì việc giao đất được xác định theo tim đường 07m, tuy nhiên khi cấp Giấy CNQSD đất thì tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m. Như vậy, chiều dài thửa đất theo Quyết định giao đất đã giảm khoảng 05m (*mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m*) tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định (25m).

b) Nhận xét

Đối với 02 hộ nêu trên thuộc trường hợp được UBND tỉnh giao đất tại phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum (*nội thị*) là đúng thẩm quyền theo điểm d khoản 3 Điều 13 Luật đất đai năm 1987¹⁰, căn cứ khoản 1 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai¹¹, thì phần diện tích theo Quyết định giao đất nhưng nằm trong lộ giới đường Trường Chinh (*mốc lộ giới đường Trường Chinh (tim đường 7m) đến 12m (tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất)*) đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất, Giấy CNQSD đất của ông Hoàng Ngọc Châu và ông Đặng Hiếu Trung phải thể hiện phần diện tích nằm trong quy hoạch đường Trường Chinh (*đoạn từ 7m đến 12m*), tuy nhiên, tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện (*vẽ, ghi chú*) phần diện tích đất nằm trong quy hoạch đường Trường Chinh là không đúng với quy định nêu trên.

1.2. Đối với 14 trường hợp do Tư lệnh quân đoàn 3 và Sư đoàn 10 giao đất:

a) Kết quả kiểm tra

(1) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Thế Trữ

- Ông Nguyễn Thế Trữ được Tư lệnh quân Đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/08/1992. Tại Quyết định giao đất thể hiện lô đất được giao thuộc phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum, kích thước **6m*30m, diện tích 180m²** (*không có Sơ đồ thửa đất kèm theo Quyết định*).

¹⁰ Điều 13

3- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định:

đ) Giao đất khu dân cư thuộc nội thành nội thị theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt

¹¹ Điều 3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (gọi tắt là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ), thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nêu tại khoản này **mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch đó thì vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** nhưng phải chấp hành đúng các quy định về xây dựng. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch xây dựng thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải chấp hành quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được đền bù thiệt hại về đất, tài sản có trên đất theo quy định của pháp luật.

Khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999

Điều 3. Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất

2. Người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định sau đây thì làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của Nghị định này:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Tại Bản đồ địa chính (BĐĐC) đo đạc năm 1998 phường Thắng Lợi (nay thuộc địa giới hành chính phường Trường Chinh), thuộc tờ số 29 thể hiện: thửa đất ông Nguyễn Thế Trữ quản lý sử dụng là thửa số 60, **diện tích 251,4m²**, đường Chiến Thắng rộng **14m** (theo mốc lộ giới BĐĐC).

- Đến năm 2004, ông Nguyễn Thế Trữ được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số Y 785079 ngày 06/02/2004, tại thửa số 60, tờ bản đồ số 29, phường Thắng Lợi (nay là phường Trường Chinh), **diện tích 180m²** (không thay đổi so với Quyết định giao đất) thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc rộng 6m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Nam giáp đường Trường Chinh (tìm đường 12m) rộng: 6m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp đất quân đội: 30m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 59: 30m, đúng so với Quyết định giao đất.

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất (đất đô thị, nông thôn) ngày 08/12/2003 thể hiện “*diện tích cũ: 180m², diện tích mới: 180m², chênh lệch: 0m²*”.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tìm đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tìm đường 7m) đến 12m (tìm đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất).

Đồng thời việc giao đất được xác định theo tìm đường 07m, nhưng khi cấp Giấy CNQSD đất thì tại Giấy CNQSD đất thể hiện tìm đường 12m. Như vậy, chiều dài thửa đất theo Quyết định giao đất đã giảm khoảng 05m (ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tìm đường 7m) đến 12m) tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định (30m).

(2) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Vũ Văn Thuật

- Ông Vũ Văn Thuật được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng kèm theo thể hiện lô đất được giao thuộc phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum, kích thước **8*30m, diện tích 240m²**.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi đo đạc năm 1998, tờ số 29 thể hiện thửa đất ông Vũ Văn Thuật quản lý sử dụng là thửa số 59, diện tích 432,7m², đường Chiến Thắng rộng 14m (theo mốc lộ giới BĐĐC).

- Năm 2004, ông Vũ Văn Thuật được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số 00869QSDĐ/05-156-22/QĐ-UB ngày 01/3/2004, tại thửa số 59, tờ bản đồ số 29, phường Thắng Lợi, diện tích **289,5m²** thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc: 9,3m, tăng 1,3m so với Quyết định giao đất năm 1992,

Phía Nam giáp đường Trường Chinh (tìm đường 12m): 9,6m, tăng 1,6 m so với Quyết định giao đất năm 1992;

Phía Đông giáp thửa số 60: 30m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 58: 30m, đúng so với Quyết định giao đất.

Theo Biên bản xác minh tứ cận hồ sơ sử dụng đất (đất ở đô thị, đất ở nông thôn) ngày 15/9/2003 thì diện tích chênh lệch tăng là do đo giao đất thực tế và Quyết định, phần đất dư bố trí cho hộ sử dụng.

- Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tìm đường 12m, không công nhận phần diện tích đất

tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

Đồng thời việc giao đất được xác định theo tim đường 07m, nhưng khi cấp Giấy CNQSD đất thì tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m. Như vậy, chiều dài thửa đất theo Quyết định giao đất đã giảm khoảng 05m (*ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m*) tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định (30m).

(3) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Đỗ Quang Trường

- Ông Đỗ Quang Trường được Tư lệnh Quân Đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992. Tại Quyết định giao đất thể hiện lô đất được giao thuộc phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum, không thể hiện kích thước, diện tích thửa đất được giao.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi đo đạc năm 1998, tờ số 29 thể hiện thửa đất ông Đỗ Quang Trường quản lý sử dụng là thửa số 58, diện tích 273,4m², đường Chiến Thắng rộng 14m (*theo mốc lộ giới BĐĐC*).

- Đến năm 2003, ông Đỗ Quang Trường được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số 00666QSDĐ/04-150-155-QĐ-UB ngày 15/10/2003, tại thửa số 58, tờ bản đồ số 29, phường Thắng Lợi, diện tích 241m² (*giảm 32,4m² so với BĐĐC*), thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc: 6,3m; Phía Nam giáp đường Trường Chinh (*tim đường 12m*) rộng: 6,3m; Phía Đông giáp thửa số 59 dài: 39,8m; Phía Tây giáp thửa số 58 dài: 39,8m.

Tại Quyết định giao đất không thể hiện diện tích, kích thước thửa đất do đó Đoàn Thanh tra không có cơ sở xác định, không có cơ sở đối chiếu với Giấy CNQSD đất cấp cho ông Trường.

Biên bản về việc xác minh tứ cận hộ sử dụng đất ngày 25/6/2003 không thể hiện diện tích cũ, diện tích mới, diện tích chênh lệch và lý do chênh lệch.

- Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(4) Hồ sơ cấp Giấy GCNQSD đất của ông Đào Sơn Tùng

- Ông Đào Sơn Tùng được Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất để xây dựng nhà ở tại Quyết định số 01/QĐ ngày 29/8/1990 với diện tích 230m². Tại Quyết định không thể hiện kích thước thửa đất và không kèm theo trích lục giao đất.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi (*nay là phường Trường Chinh*), tờ số 29, thửa số 37, có diện tích 363,4m², đường Chiến Thắng rộng 14m (*theo mốc lộ giới BĐĐC*).

- Năm 2003, ông Đào Sơn Tùng được UBND thị xã cấp GCNQSD đất số 00723/QSDĐ/05-09-178/QĐ-UB(TX) ngày 04/12/2003 với diện tích 181m² (*giảm 49m² so với Quyết định giao đất*), tại thửa số 37 tờ bản đồ số 29, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa số 36: 10m; Phía Nam giáp đường Trường Chinh (*tim đường 12m*): 07m; Phía Đông giáp thửa số 38: 17m; Phía Tây giáp đường Trần Phú: 13,2m.

Tại Biên bản về việc xác minh tứ cận hộ sử dụng đất ngày 30/8/2003, không thể hiện diện tích chênh lệch và lý do chênh lệch.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(5) Hồ sơ cấp Giấy GCNQSD đất của ông Đào Mạnh Chính

- Ông Đào Mạnh Chính được Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất để xây dựng nhà ở tại Quyết định số 02/QĐ ngày 29/8/1990 với diện tích 300m². Tại Quyết định không thể hiện kích thước thửa đất do đó Đoàn Thanh tra không xác định được kích thước tại thời điểm giao đất.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi đo đạc năm 1998, tờ số 29, thửa số 38, có diện tích 387,2m², đường Chiến Thắng rộng 14m (*theo mốc lộ giới BĐĐC*).

- Năm 2003, ông Đào Mạnh Chính được UBND thị xã cấp GCNQSD đất số 00722/QSDĐ/03-08-178/QĐ-UB(TX) ngày 04/12/2003 với diện tích 255m² (*diện tích giảm 45m² so với Quyết định giao đất*), tại thửa số 38 tờ bản đồ số 29, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa số 36: 16,2m; Phía Nam giáp đường Trường Chinh (*tim đường 12m*): 16,4m; Phía Đông giáp thửa số 39: 14,4m; Phía Tây giáp thửa số 37: 17m.

Tại Biên bản về việc xác minh tứ cận hộ sử dụng đất ngày 30/8/2003, không thể hiện diện tích chênh lệch và lý do chênh lệch.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(6) Hồ sơ cấp Giấy GCNQSD đất của bà An Thị Yến

- Bà An Thị Yến được Sư đoàn 10, Quân Đoàn 3 giao đất để xây dựng nhà ở tại Quyết định số 03/QĐ ngày 29/8/1990 với diện tích 210m². Tại Quyết định không thể hiện kích thước thửa đất, do đó Đoàn Thanh tra không xác định được kích thước tại thời điểm giao đất.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi đo đạc năm 1998, tờ số 29 thể hiện thửa đất bà An Thị Yến quản lý sử dụng là thửa số 39, diện tích 178,4m², đường Chiến Thắng rộng 14m (*theo mốc lộ giới BĐĐC*).

- Năm 2003, bà An Thị Yến được UBND thị xã cấp GCNQSD đất số 00727/QSDĐ/05-07-178/QĐ-UB(TX) ngày 04/12/2003 với **diện tích 198m²** (*diện tích giảm 12m² so với Quyết định giao và tặng 19,6 m² so với BĐĐC*), tại thửa số 39 tờ bản đồ số 29, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa số 36: 15m, tăng 5m so với BĐĐC; Phía Nam giáp đường Trường Chinh (*tim đường 12m*): 15m, tăng 5m so với BĐĐC; Phía Đông giáp thửa số 40: 12m, giảm 5,1m so với BĐĐC; Phía Tây giáp thửa số 38: 14,4m, giảm 4,4m so với BĐĐC.

Tại Biên bản về việc xác minh tứ cận hộ sử dụng đất ngày 30 tháng 8 năm 2003, không thể hiện diện tích chênh lệch và lý do chênh lệch.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(7) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Lê Bá Ngọc

- Ông Lê Bá Ngọc được Tư lệnh Quân Đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/6/1991. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng thể hiện lô đất số 29, **kích thước 8m*30m, diện tích 240m**.

- Đối chiếu Bản đồ địa chính (BĐĐC) phường Thắng Lợi năm 1998, thửa đất ông Lê Bá Ngọc được giao thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 33, diện tích **216,2m²**.

- Năm 2003, ông Lê Bá Ngọc được UBND thị xã Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số 00489QSDĐ/03.167-148/QĐ-UB ngày 11/9/2003, tại thửa số 04 tờ bản đồ số 33, **diện tích 218,9m²** (*giảm 21,1m² so với Quyết định giao đất*), mục đích sử dụng là thổ cư, lâu dài. Tại sơ đồ trích lục thể hiện tim đường Trường Chinh rộng 12m, thửa đất có kích thước và tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 9,9m, tăng 1,9m so với Quyết định giao đất.

Phía Nam giáp đường quy hoạch: 10m, tăng 02m so với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa số 05: 22m. Giảm 8m so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 11: 22m. Giảm 8,4m so với Quyết định giao đất;

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(8) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Đoàn Long An

- Ông Đoàn Long An được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng thể hiện lô đất được giao là lô số 34, kích thước **6,5 *24m**, diện tích **156m²**.

- Đối chiếu BĐĐC phường Thắng Lợi năm 1998, thửa đất ông Đoàn Long An được giao thuộc tờ số 33, thửa số 10, diện tích **159,6m²**.

- Năm 2003, ông Đoàn Long An được UBND thị xã Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số 00490QSDĐ/03168-148/QĐ-UB ngày 11/9/2003, thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 33, **diện tích 135,2m²** (*giảm 20,8m² so với Quyết định giao đất, tại Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất không có Biên bản bản xác minh tứ cận hộ sử dụng đất*), mục đích sử dụng đất thổ cư, lâu dài. Tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, thửa đất có kích thước và tứ cận như sau :

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 6,6m. Tăng 0,1m so với Quyết định giao đất.

Phía Nam giáp đường quy hoạch: 6,6m. Tăng 0,1m so với Quyết định giao đất .

Phía Đông giáp thửa số 11: 20,5m. Giảm 3,5m so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 09: 20,5m. Giảm 3,5m so với Quyết định giao đất.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(9) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Hoàng Thanh Thế

- Ông Hoàng Thanh Thế được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/6/1991. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng thể hiện lô đất số 30, **kích thước 8m*20m, diện tích 160m²**.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thửa đất của ông Hoàng Thanh Thế được giao thuộc tờ bản đồ số 33, thửa số 5, diện tích **166m²**:

- Năm 2003, ông Hoàng Thanh Thế được UBND thị xã Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số 00672QSDĐ/04-156-178/QĐ-UB(TX) ngày 04/12/2003, tại thửa số 05, tờ bản đồ số 33, **diện tích 136m²** (*giảm 24m² so với Quyết định giao đất*), mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh 12m, thửa đất có tứ cận như sau :

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 7m, giảm 1m so với Quyết định giao đất;

Phía Nam giáp đường quy hoạch: 6,6m, giảm 1,4m so với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa số 06: 20m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 04: 20m, đúng so với Quyết định giao đất.

Tại Biên bản xác minh tứ cận hộ sử dụng đất ngày 25/7/2003 thể hiện kích thước (7m; 6,6m)*20m, không thể hiện diện tích cũ, diện tích mới và chênh lệch, lý do chênh lệch.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(10) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Phạm Đình Thanh

- Ông Phạm Đình Thanh được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/6/1991. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng thể hiện lô đất được giao là lô số 24, **kích thước 5m*24m, diện tích 120m²**.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thửa đất của ông Phạm Đình Thanh được giao là tờ bản đồ số 32, thửa đất số 25, có diện tích **95,2m²**.

- Năm 2003, ông Phạm Đình Thanh được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số 00497QSDĐ/03-165-148/QĐ-UB ngày 11/9/2003, tại thửa số 25, tờ bản đồ số 32, **diện tích 103m²** (*giảm 17m² so với Quyết định giao đất*), mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh 12m, thửa đất có tứ cận như sau :

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 5,2m, tăng 0,2m so với Quyết định giao đất;

Phía Nam giáp đường quy hoạch: 5,2m, tăng 0,2m so với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa 26: 19,8m, giảm 4,2m với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 24: 19,8m, giảm 4,2m với Quyết định giao đất.

Tại Biên bản xác minh tứ cận hộ sử dụng đất ngày 25/6/2003 thể hiện kích thước là 5,2m*19,8m; không thể hiện diện tích cũ, diện tích mới, chênh lệch và lý do chênh lệch.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(11) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Trương Đức Vui

- Ông Trương Đức Vui được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 16/QĐ ngày 15/8/1992. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng thể hiện lô đất được giao có **kích thước 5*24m, diện tích 120m²**.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Trương Đức Vui được giao thuộc tờ bản đồ số 32, thửa đất số 26, thửa đất có diện tích **160,5m²**.

- Năm 2004, ông Trương Đức Vui được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số 00852QSDĐ/05-139-22/QĐ-UB(TX) ngày 01/3/2004, tại thửa số 26, tờ bản đồ số 32, **diện tích 112m²** (*giảm 08m² so với Quyết định giao đất*), mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh 12m, thửa đất có tứ cận như sau :

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 6m, tăng 01m so với Quyết định giao đất;

Phía Nam giáp đường quy hoạch: 5,7m, tăng 0,7m so với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa 01 (*tờ BĐ số 03*): 18,7m, giảm 5,3m so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 25: 19,2m, giảm 4,8m so với Quyết định giao đất.

- Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất đô thị ngày 09/8/2003 thể hiện diện tích cũ : **120m²** ; diện tích mới **112m²** ; lý do giảm 08m² là **do thay đổi lộ giới**.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(12) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Ngô Tất Minh

- Ông Ngô Tất Minh được Sư đoàn 10 Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định ngày 15/8/1992 (*không rõ số*), có diện tích **180m²**. Quyết định giao đất không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất, tại hồ sơ không có trích lục vị trí giao đất, do đó Đoàn Thanh tra không có cơ sở xác định kích thước thửa đất.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Ngô Tất Minh thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 19, thửa đất có diện tích **185,9m²**.

- Năm 2004, ông Ngô Tất Minh được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số 00057QSDĐ ngày 21/5/2004, tại thửa số 19, tờ bản đồ số 33, **diện tích 99,8m²** (*giảm 80,2m² so với Quyết định giao đất*), mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh 12m, thửa đất có tứ cận như sau :

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 0,8m, cạnh góc vát 5m; Phía Nam giáp đường quy hoạch: 5m; Phía Đông giáp đường Phan Đình Giót: 15,8m; Phía Tây giáp thửa số 18: 20,8m.

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất (*đất đô thị, nông thôn*) ngày 01 tháng 12 năm 2003, thể hiện: diện tích cũ là 180m², diện tích mới là 88,8m², lý do giảm 80,2m² là do quy hoạch giao thông.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(13) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn Chuyện

- Ông Nguyễn Văn Chuyện được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992 với diện tích **300m²**. Tại Quyết định giao đất không thể hiện kích thước thửa đất do đó Đoàn Thanh tra không có cơ sở xác định kích thước tại thời điểm giao đất.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Nguyễn Văn Chuyện được giao thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 03, thửa đất có diện tích **340,7m²**.

- Năm 2004, ông Nguyễn Văn Chuyện được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số Y 883996 ngày 01/3/2004, tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 33, **diện tích 271,7m²** (*giảm 28,3m² so với Quyết định giao đất*), mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh 12m, thửa đất có tứ cận như sau :

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 13,9m; Phía Nam giáp đường quy hoạch: 14,7m; Phía Đông giáp thửa số 04: 19,2m; Phía Tây giáp thửa số 02: 18,9m.

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất (*đất đô thị, nông thôn*) ngày 02 tháng 8 năm 2003 thể hiện diện tích cũ là 396,9m², diện tích mới là 271,1m², giảm 125,8m² là do thay đổi mốc lộ giới.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất, các cơ quan tham mưu cấp Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(14) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Hồng Kiềm (mất cấp lại)

- Ông Nguyễn Hồng Kiềm được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15 tháng 8 năm 1992. Tại Quyết

định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng thể hiện lô đất có diện tích **144m²**, có kích thước **6m*24m**.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Nguyễn Hồng Kiềm được giao thuộc tờ bản đồ số 33, thửa số 12, thửa đất có diện tích **173,1m²**.

Tại BĐDC thể hiện diện tích ông Nguyễn Hồng Kiềm sử dụng có phần diện tích ngoài mốc lộ giới, khoảng (1,2m 1,4m)*6,5m.

- Năm 2003, ông Nguyễn Hồng Kiềm lập thủ tục cấp Giấy CNQSD đất và được UBND thị xã cấp Giấy CNQD đất. Đến năm 2016, Giấy CNQSD đất cũ bị mất, ông Nguyễn Hồng Kiềm được UBND thành phố cấp lại Giấy CNQSD đất số CH05208 ngày 12/10/2016, tại thửa số 15, tờ bản đồ số 67 (*BĐDC phường Trường Chinh năm 2007*), diện tích **134,5m²** (*giảm 9,5m² so với Quyết định giao đất*), mục đích thổ cư, lâu dài. Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất năm 2003 thể hiện :

Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh 12m, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 6,5m, tăng 0,5m so với Quyết định;

Phía Nam giáp đường quy hoạch: 6,5m, tăng 0,5m so với Quyết định;

Phía Đông giáp thửa số 13: 20,7m, giảm 3,3m so với quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 11: 20,7m, giảm 3,3m so với quyết định giao đất.

- Tại Biên bản xác minh tứ cận hồ sử dụng đất đô thị ngày 20/5/2003 thể hiện kích thước 6,5m*20,7m, không thể hiện diện tích cũ, thể hiện diện tích mới là **134,5m²**, không thể hiện chênh lệch và lý do chênh lệch.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

b) Nhận xét đối với 14 trường hợp nêu trên:

Thời điểm Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất là từ năm 1990 đến 1992, căn cứ điểm đ khoản 3 Điều 13 Luật Đất đai năm 1987¹² thì thẩm quyền giao đất tại khu vực nội thị (*khu vực phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum*) là của UBND tỉnh Kon Tum do đó việc Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất là không đúng thẩm quyền theo quy định.

Quyết định giao đất của Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 không phải là Văn bản, Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*thẩm quyền giao đất nội thị là UBND tỉnh Kon Tum*) theo quy định của pháp luật về đất đai, được quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, ngày 29 tháng 3 năm 1999¹³.

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP, ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai¹⁴, thì phần diện tích theo quyết định giao đất nằm trong quy hoạch đường

¹² Điều 13

3- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định:

đ) Giao đất khu dân cư thuộc nội thành nội thị theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt

¹³ Điều 3. Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất

2. Người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định sau đây thì làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của Nghị định này:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

¹⁴ Điều 3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường Chinh (*Thông báo số 244/TB-XD về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum xác định lộ giới đường Trường Chinh là 24m*). Lộ giới đường rộng 24m, tính từ tim đường vào mỗi bên là 12m (*lộ giới đường Chiến Thắng cũ 14m, tim đường vào mỗi bên là 7m*). Do đó, trong khoảng cách (5m) từ 7m đến 12m (*tim đường thể hiện trong Giấy CNQSD đất*) là không đủ điều kiện được cấp Giấy CNQSD đất theo quy định. Việc cấp Giấy CNQSD đất (*năm 2003 và năm 2004 trước thời điểm Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực*) cho 14 trường hợp nêu trên, thể hiện mốc lộ giới đường Trường Chinh (*Chiến Thắng cũ*) 12m, là đúng quy hoạch và đúng quy định.

Riêng đối với 02 hộ là ông Nguyễn Thế Trữ và ông Vũ Đức Thuật, vì phần chiều dài tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m nằm trong Quyết định giao đất nhưng không được thể hiện tại Giấy CNQSD đất thì chiều dài thửa đất phải giảm khoảng 5m. Tuy nhiên, trong Giấy CNQSD đất thể hiện (*trích lục thửa đất*) chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định giao đất, do đó phần diện tích khoảng 5m chiều dài nằm cuối thửa đất được cấp không đúng với Quyết định giao đất.

2. Đối với 12 trường hợp cấp GCN sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực (ngày 01/7/2004)

2.1. 09 trường hợp được cấp trước ngày Nghị định 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực (ngày 09/6/2007)

a) Kết quả kiểm tra

(1) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Nam Ngạn

- Ông Nguyễn Nam Ngạn được Tư lệnh quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/08/1992. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng kèm theo thể hiện lô đất được giao thuộc phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum, kích thước **6*30m, diện tích 180m²**.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi năm 1998, tờ số 29 thể hiện thửa đất ông Nguyễn Nam Ngạn quản lý sử dụng là thửa số 50, diện tích 281,9m², đường Chiến Thắng rộng 14m (*theo mốc lộ giới BĐĐC*).

- Đến năm 2005, ông Nguyễn Nam Ngạn được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số AC 919231 ngày 16/9/2005, tại thửa số 50, tờ bản đồ số 29, phường Thắng Lợi, diện tích 179,1m² (*giảm 0,9m² so với Quyết định giao đất*) thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc: 6m, đúng với Quyết định giao đất;

Phía Nam giáp đường Trường Chinh (*tim đường 12m*) rộng: 6m, đúng với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa số 51: 30m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 49: 30m, đúng so với Quyết định giao đất;

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các giấy tờ nêu tại khoản 1 Điều này, được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp thì được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ nêu tại khoản này mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Như vậy Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m (tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất).

Đồng thời việc giao đất được xác định theo tim đường 07m, nhưng khi cấp Giấy CNQSD đất thì tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m. Như vậy, chiều dài thửa đất theo Quyết định giao đất đã giảm khoảng 05m (ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m) tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định (30m).

(2) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Lê Ngọc Thường

- Ông Lê Ngọc Thường được Sư đoàn 10 Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 29/QĐ ngày 29/9/1990. Tại Quyết định giao đất và trích lục vị trí giao đất xây dựng kèm theo thể hiện lô đất được giao thuộc phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum, kích thước **7,7m*28m, diện tích 216m²**.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi đo đạc năm 1998, tờ số 29 thể hiện thửa đất ông Lê Ngọc Thường quản lý sử dụng là thửa số 52, diện tích 339,3m², đường Chiến Thắng rộng 14m (theo mốc lộ giới BĐĐC).

- Đến năm 2005, ông Lê Ngọc Thường được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số H 00302 ngày 16/9/2005, tại thửa số 52, tờ bản đồ số 29, phường Thắng Lợi (nay là phường Trường Chinh), diện tích **212,0m²** (giảm 04m² so với Quyết định giao đất), thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất an ninh quốc phòng: 7,7m, đúng so với Quyết định giao đất,

Phía Nam giáp đường Trường Chinh (tim đường 12m) rộng: 7,5m, giảm 0,3 m so với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa số 53: 28m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 51: 28m, đúng so với Quyết định giao đất;

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất (đất đô thị, nông thôn) ngày 10/3/2005 thể hiện diện tích giảm là do phân chia quy hoạch không chính xác.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m (tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất).

Đồng thời việc giao đất được xác định theo tim đường 07m, nhưng khi cấp Giấy CNQSD đất thì tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m. Như vậy, chiều dài thửa đất theo Quyết định giao đất đã giảm khoảng 05m (ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m) tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định (28m).

(3) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Xuân Ninh

- Ông Nguyễn Xuân Ninh được Tư lệnh Quân Đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992. Tại Quyết định giao đất thể hiện lô đất được giao thuộc phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum, **kích thước 6m*30, diện tích 180m²**.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi đo đạc năm 1998, tờ số 29 thể hiện thửa đất ông Nguyễn Xuân Ninh quản lý sử dụng là thửa số 48, diện tích 269,4m², đường Chiến Thắng rộng 14m (theo mốc lộ giới BĐĐC).

- Đến năm 2006, ông Nguyễn Xuân Ninh được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số AC 868388 ngày 22/2/2006, tại thửa số 48, tờ bản đồ số 29, phường Thắng Lợi, **diện tích 179,4m²** (*giảm 0,6m² so với Quyết định giao đất*) thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất an ninh quốc phòng: 06m, đúng so với Quyết định giao đất,

Phía Nam giáp đường Trường Chinh (*tìm đường 12m*) rộng: 06m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa số 60 dài: 30m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 58 dài: 30m, đúng so với Quyết định giao đất.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tìm đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tìm đường 7m*) đến 12m (*tìm đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

Đồng thời việc giao đất được xác định theo tìm đường 07m, nhưng khi cấp Giấy CNQSD đất thì tại Giấy CNQSD đất thể hiện tìm đường 12m. Như vậy, chiều dài thửa đất theo Quyết định giao đất đã giảm khoảng 05m (*ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tìm đường 7m) đến 12m*) tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định (30m).

(4) Hồ sơ cấp Giấy GCNQSD đất của bà Đào An Thu Trang

- Bà Đào An Thu Trang được Sư đoàn 10, Quân Đoàn 3 giao đất để xây dựng nhà ở tại Quyết định số 04/QĐ ngày 29/8/1990 với diện tích 210m². Tại Quyết định không thể hiện kích thước thửa đất, do đó Đoàn Thanh tra không xác định được kích thước tại thời điểm giao đất.

- Tại BĐĐC phường Thắng Lợi đo đạc năm 1998, tờ số 29 thể hiện thửa đất bà Đào An Thu Trang quản lý sử dụng là thửa số 40, diện tích 168,9m², đường Chiến Thắng rộng 14m (*theo mốc lộ giới BĐĐC*).

- Năm 2006, bà Đào An Thu Trang được UBND thị xã cấp GCNQSD đất số H00636 ngày 15/11/2006 với **diện tích 162m²** (*diện tích giảm 48m² so với Quyết định giao đất*), tại thửa số 40 tờ bản đồ số 29, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa số 36: 14,5m;

Phía Nam giáp đường Trường Chinh (*tìm đường 12m*): 15m;

Phía Đông giáp thửa số 41: 10m;

Phía Tây giáp thửa số 339: 12,0m.

- Tại Quyết định giao đất không thể hiện kích thước thửa đất do đó Đoàn Thanh tra không có cơ sở xác định, không có cơ sở đối chiếu với Giấy CNQSD đất.

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (*đất đô thị, nông thôn*) ngày 01/8/2006 thể hiện diện tích giảm là **do quy hoạch giao thông**.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tìm đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tìm đường 7m*) đến 12m (*tìm đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(5) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Đào Thanh Chuyên

- Ông Đào Thanh Chuyên được Tư lệnh quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992. Tại Quyết định giao đất

và trích lục vị trí giao đất xây dựng thể hiện lô đất được giao là lô số 32, kích thước **5*24m**, diện tích **120m²**.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thửa đất ông Đào Thanh Chuyên được giao thuộc tờ số 33, thửa đất số 7, diện tích 145,0m², đường Chiến Thắng rộng 14m (*theo mốc lộ giới BĐDC*).

- Năm 2006, ông Đào Thanh Chuyên được UBND thị xã Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số H00366 ngày 23/01/2006, tại thửa số 07 tờ bản đồ số 33, **diện tích 116,8m²** (*giảm 3,2m² so với Quyết định giao đất*), mục đích sử dụng đất thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất (*trên Giấy CNQSD đất*) thể hiện tim đường 12m, thửa đất có kích thước và tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh : 5,7m. Tăng 0,7m so với Quyết định giao đất .

Phía Nam giáp đường quy hoạch: 5,7m. Tăng 0,7m so với Quyết định giao đất.

Phía Đông giáp thửa số 11 : 20,5m. Giảm 3,5m so với Quyết định giao đất.

Phía Tây giáp thửa số 09 : 20,5m. Giảm 3,5m so với Quyết định giao đất.

- Tại Biên bản xác minh tứ cận hộ sử dụng đất (*đất đô thị, nông thôn*) ngày 14/3/2005 thể hiện: diện tích cũ **120m²**, diện tích mới **116,8m²**, chênh lệch 3,2m², lý do chênh lệch: đo đạc thực tế.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(6) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Lê Đăng Lâm (vợ là bà Đinh Thị Thoa):

- Ông Lê Đăng Lâm được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/6/1991. Tại Quyết định giao đất thể hiện lô đất có diện tích **200m²**, không thể hiện kích thước thửa đất.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của **ông Lê Đăng Lâm** được giao thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 14, có diện tích **218,3m²**.

- Năm 2005, **ông Lê Đăng Lâm** được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số H00361 ngày 26/12/2005, tại thửa số 14, tờ bản đồ số 33, **diện tích 168,8m²** (*giảm 31,2m² so với Quyết định giao đất*), mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh 12m, thửa đất có tứ cận như sau :

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 8,1m; Phía Nam giáp đường quy hoạch: 8,7m; Phía Đông giáp thửa 15: 20,1m; Phía Tây giáp thửa số 24: 20,1m.

Vì Quyết định giao đất không thể hiện kích thước thửa đất do đó Đoàn Thanh tra không có cơ sở đối chiếu với Giấy CNQSD đất.

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất đô thị ngày 21 tháng 7 năm 2005, không thể hiện kích thước, diện tích cũ là **200m²**, diện tích mới **169m²**, chênh lệch **31m²**, lý do **diện tích giảm là do quy hoạch giao thông**.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(7) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Trần Đình Thu

- Ông Trần Đình Thu được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992 với diện tích **156,0m²**. Tại Quyết định giao đất không thể hiện kích thước thửa đất do đó Đoàn Thanh tra không có cơ sở xác định kích thước tại thời điểm giao đất.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Trần Đình Thu được giao thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 16, thửa đất có diện tích **149,5m²**.

- Năm 2005, ông Trần Đình Thu được UBND thị xã Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số AB 606863 ngày 23/5/2005, tại thửa số 16, tờ bản đồ số 33, **diện tích 132,3m²** (*giảm 23,7m² so với Quyết định giao đất*), mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh 12m, thửa đất có tứ cận như sau :

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 6,9m; Phía Nam giáp đường quy hoạch: 6,2m; Phía Đông giáp thửa số 17: 20,2m; Phía Tây giáp thửa số 02: 20,2m.

Vì Quyết định giao đất không thể hiện kích thước thửa đất, do đó Đoàn Thanh tra không có cơ sở đối chiếu với Giấy CNQSD đất.

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất đô thị ngày 09 tháng 8 năm 2003 thể hiện diện tích cũ là **156m²**; diện tích mới là **132,3m²**; lý do giảm **23,7m²** là do **mở đường, trừ lộ giới theo quy hoạch**.

Như vậy Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

(8) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Quang Nhật

Tại thời điểm thanh tra, các cơ quan đơn vị liên quan không cung cấp được hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Quang Nhật, chỉ cung cấp được Giấy CNQSD đất và Quyết định giao đất của Tư lệnh Quân đoàn 3, giao cho ông Nguyễn Quang Nhật. Trên cơ sở hồ sơ cung cấp, kết quả rà soát như sau:

- Ông Nguyễn Quang Nhật được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao 01 lô đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ, ngày 15 tháng 8 năm 1992, có kích thước: **05m*24m**, diện tích **120m²**.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Nguyễn Quang Nhật quản lý thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 02, diện tích **160,9m²**.

- Ông Nguyễn Quang Nhật được UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất số H00358 ngày 26/12/2005, **diện tích 124,8m²** (*tăng 4,8m² so với Quyết định giao đất*) tại thửa số 02, tờ bản đồ số 33, mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh là 12m, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 6,5m, tăng 1,5 so với quyết định giao đất;

Phía Nam giáp đường đất: 6,3m; tăng 1,3m so với quyết định giao đất;

Phía Đông thửa đất số 13: 19,5m, giảm 4,5m so với quyết định;

Phía Tây giáp thửa đất số 08: 19,5m, giảm 4,5m so với quyết định.

Như vậy Giấy CNQSD đất thể hiện tìm đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tìm đường 7m) đến 12m (tìm đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất).

(9) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Tiến Long

- Nguồn gốc thửa đất: năm 1989, ông Nguyễn Văn Sơn được UBND thị xã Kon Tum giao đất tại quyết định số 222/QĐUB ngày 22/5/1989, với diện tích **224m²**, với mục đích xây dựng nhà ở, thời hạn lâu dài.

Tại Quyết định giao đất và Sơ đồ vị trí đất kèm theo Quyết định không thể hiện kích thước thửa đất¹⁵. Đoàn Thanh tra kiểm tra kích thước thửa đất tại Sơ đồ vị trí đất có tỷ lệ 1/1.000, bằng thước ly kết quả như sau:

Phía Bắc giáp đường không tên (nay là đường Trường Chinh): 09m;

Phía Nam giáp lô số 26: 08m;

Phía Đông giáp lô số 25: 32m;

Phía Tây giáp lô số 23: 28m;

- Đến năm 1998, ông Nguyễn Văn Sơn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Long một phần diện tích đất lô số 24 (theo Quyết định giao đất), tại Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 20/2/1998 (Giấy sang nhượng được UBND phường Quang Trung xác nhận ngày 15 tháng 10 năm 1998) thể hiện thửa đất ông Nguyễn Tiến Long nhận chuyển nhượng có diện tích **112m²**, chiều rộng **4m**, chiều dài **28m**.

- Đối chiếu BĐĐC phường Quang Trung năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Nguyễn Tiến Long nhận chuyển nhượng thuộc tờ bản đồ số 53, thửa đất số 12, diện tích **110,9m²**.

- Năm 2004, ông Nguyễn Tiến Long lập thủ tục đề nghị cấp Giấy CNQSD đất và đã được UBND thị xã (nay là UBND thành phố) Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ số H0058, cấp ngày 05/01/2005 tại thửa số 12, tờ bản đồ số 53, **diện tích 94,0m²** (giảm 18m² so với Giấy sang nhượng đất năm 1998) đất ở đô thị, tại sơ đồ trích lục thửa đất (kèm theo GCN) có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 3,8m;

Phía Nam giáp thửa số 26: 3,8m;

Phía Đông giáp thửa số 13: 25,5m (giảm 6,5m so với Quyết định giao đất), ;

Phía Tây giáp thửa số 11: 25m (giảm 03m so với Quyết định giao đất;

Đường Trường Chinh (đoạn đi U Re, Trần Phú): tìm đường 12m.

Qua đối chiếu, diện tích, kích thước thửa đất tại Giấy CNQSD đất cấp cho ông Long năm 2005, thay đổi so với Giấy sang nhượng đất (viết tay) năm 1998, cụ thể: diện tích giảm 18m² so với Giấy sang nhượng đất cạnh phía Đông giảm 6,5m, cạnh phía Tây giảm 03m so với Quyết định giao đất

- Tại Biên bản về xác minh tứ cận hộ nhận chuyển nhượng đất ngày 29 tháng 9 năm 2004 thể hiện diện tích cũ là **224,0m²**, diện tích mới **92,8m²**. Chênh lệch **131,2m²**. Lý do chênh lệch: chuyển nhượng đất và **quy hoạch đường**.

Việc biên bản thể hiện diện tích cũ 224,0m² là không đúng vì diện tích này là diện tích được giao cho ông Nguyễn Văn Sơn, diện tích ông Nguyễn Tiến Long nhận chuyển nhượng chỉ có **112m²**.

¹⁵ Việc xác định kích thước tại thời điểm giao đất căn cứ vào Quyết định giao đất bản gốc, kèm theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận bản gốc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố cung cấp.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m (tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất).

b) Nhận xét

Trong 9 trường hợp trên, thì có 01 trường hợp (ông Nguyễn Tiến Long) được UBND thị xã Kon Tum giao đất thời điểm năm 1989; 08 trường hợp còn lại, do Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất thời điểm từ năm 1990 đến 1992. Căn cứ điểm d khoản 3 Điều 13 Luật Đất đai năm 1987¹⁶ thì thẩm quyền giao đất tại khu vực nội thị (khu vực phường Quyết Thắng, thị xã Kon Tum) thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Kon Tum, do đó việc UBND thị xã, Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất thời điểm nêu trên (1989, 1990, 1992) là không đúng thẩm quyền theo quy định.

Việc UBND thị xã Kon Tum, Sư đoàn 10, Quân đoàn 3, ban hành Quyết định giao đất cho 09 trường hợp (nêu trên) không phải là giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai, do cơ quan có thẩm quyền cấp trước ngày 15/10/1993, theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003¹⁷.

Trong Giấy CNQSD đất của 09 trường hợp nêu trên, đều thể hiện tim đường Trường Chinh là 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ tim đường 7m (lộ giới đường Chiến Thắng cũ) đến 12m (tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất).

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất và bản đồ địa chính năm 1998, phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng cũ (nay là đường Trường Chinh) tim đường là 7m. khoảng cách (5m) từ 7m đến 12m (tim đường hiện tại trong Giấy CNQSD đất) nằm trong quyết định giao đất và được các hộ sử dụng từ trước năm 2000, trước thời điểm Sở Xây dựng có Thông báo số 244/TB-XD, ngày 04/10/2000 về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum, xác định đường Trường Chinh có lộ giới là 24m (mỗi bên 12m). Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, về thi hành luật đất đai¹⁸ thì phần diện, tích từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng

¹⁶ Điều 13

3- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định:

đ) Giao đất khu dân cư thuộc nội thành nội thị theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt

¹⁷ Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

¹⁸ Điều 48. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:

b) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt; trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận.

7m đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*) đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra đối với 03 hộ (*ông Nguyễn Nam Ngạn, ông Lê Ngọc Thường, Nguyễn Xuân Ninh*), vì phần chiều dài tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*cũ*) 7m đến 12m lộ giới cấp GCNQSD đất, khoảng cách (5m) này nằm trong Quyết định giao đất, nhưng không thể hiện trong Giấy CNQSD đất, thì chiều dài thửa đất phải giảm khoảng 5m. Tuy nhiên, trong Giấy CNQSD đất (*trích lục thửa đất*) thể hiện chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên như Quyết định giao đất (30m), do đó phần diện tích khoảng 5m chiều dài nằm cuối thửa đất được cấp không đúng với Quyết định giao đất.

2.2. Các trường hợp được cấp Giấy CNQSDĐ, sau ngày Nghị định 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực (ngày 09/6/2007)

a) Kết quả kiểm tra

(1) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn Túc

- Ông Nguyễn Văn Túc được Tư lệnh quân Đoàn 3 giao đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15/8/1992. Tại Quyết định giao đất thể hiện lô đất được giao thuộc phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum, kích thước **6,0m*30m, diện tích 180m²**.

- Tại BĐDC phường Thắng Lợi đo đạc năm 1998, tờ số 29 thể hiện thửa đất ông Nguyễn Văn Túc quản lý sử dụng là thửa số 55, diện tích **288,3m²**, đường Chiến Thắng rộng 14m (*theo mốc lộ giới BĐDC*)

- Năm 2013, ông Nguyễn Văn Túc được UBND thành phố cấp Giấy CNQSD đất số BK 255381 ngày 18/6/2013, tại thửa số 22, tờ bản đồ số 66, phường Trường Chinh, **diện tích 179,1m²** (*giảm 0,9m² so với Quyết định giao đất*) thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc rộng 6m, đúng so với Quyết định giao đất,

Phía Nam giáp đường Trường Chinh (*tim đường 12m*) rộng: 6m, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Đông giáp thửa số 23: **30m**, đúng so với Quyết định giao đất;

Phía Tây giáp thửa số 200: **30m**, đúng so với Quyết định giao đất.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*).

Việc giao đất theo Quyết định được xác định theo tim đường 7m (đường Chiến Thắng (*cũ*)), nhưng khi cấp Giấy CNQSD đất, trong Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m. Như vậy, chiều dài thửa đất theo Quyết định giao đất đã giảm khoảng 05m (*khoảng cách lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m*). Tuy nhiên, trong Giấy CNQSD đất thể hiện (*trích lục thửa đất*) chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định giao đất (30m).

(2) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Hoàng Văn Huỳnh

- Ông Hoàng Văn Huỳnh được Sư đoàn 10 giao 01 lô đất với mục đích xây dựng nhà ở tại Quyết định không số, ngày 15/5/1991, có diện tích **150m²**, không thể hiện kích thước thửa đất.

- Đối chiếu BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Hoàng Văn Huỳnh quản lý thuộc tờ bản đồ số 33, thửa số 09, có diện tích **159,4m²**.

- Năm 2012, ông Hoàng Văn Huynh được UBND thành phố cấp Giấy CNQSD đất số CH02422 ngày 26/6/2012, **diện tích 80m²** (*giảm 70m² so với Quyết định giao đất*) tại thửa số 12, tờ bản đồ số 67 (BĐDC phường Trường Chinh năm 2008), mục đích thổ cư, lâu dài. Tại trích lục thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh là 12m, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh: 3,9m; Phía Nam giáp hẻm Phan Đình Giót: 3,9m; Phía Đông thửa đất số 13: 20,5m; Phía Tây giáp thửa đất số 08: 20,5m.

Vì Quyết định giao đất không thể hiện kích thước thửa đất do đó Đoàn Thanh tra không có cơ sở đối chiếu.

Tại biên bản về xác minh tứ cận hộ sử dụng đất (đất đô thị và nông thôn) ngày 13 tháng 3 năm 2005 thể hiện diện tích giảm là do Sư đoàn cắt phần sau đất làm đường quy hoạch. tuy nhiên phần diện tích giảm do làm đường quy hoạch (*nay là hẻm Phan Đình Giót*) khoảng 20m², phần diện tích giảm còn lại 50m², tại biên bản không thể hiện lý do chênh lệch.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài lộ giới đường Chiến Thắng (*cũ*) là 7m đến 12m (*lộ giới tim đường trong Giấy CNQSD đất*).

(3) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Hoàng Minh Khánh

- Ông Hoàng Minh Khánh được UBND thị xã Kon Tum giao đất xây dựng nhà ở tại Quyết định số 292/QĐ-UB ngày 31/5/1989, tại lô số 23, diện tích **225m²** sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở, thời hạn lâu dài. Thửa đất có kích thước, tứ cận như sau¹⁹:

Phía Bắc giáp đường không tên (*nay là đường Trường Chinh*): khoảng 9,8m;

Phía Nam giáp lô số 26: 09m;

Phía Đông giáp lô số 24: tại sơ đồ không thể hiện kích thước. Qua đối chiếu thì thửa đất của ông Hoàng Minh Khánh giáp với lô số 24 của ông Nguyễn Văn Sơn, có chiều dài là 28m.

Phía Tây giáp đường Quang Trung (*nay là đường U Re*): 24m;

- Đối chiếu BĐDC phường Quang Trung năm 1998, thể hiện thửa đất của ông Hoàng Minh Khánh được giao là tờ bản đồ số 53, thửa số 11, có diện tích **280,2m²**.

* Năm 2010, ông Khánh nộp hồ sơ đề nghị **cấp lại** Giấy CNQSD đất và được UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy chứng nhận số BC 689021 ngày 23/8/2010, số vào sổ cấp GCN CH00451, tại thửa số 11, tờ bản đồ số 53, diện tích **136,5m²** có kích thước như sau:

Phía Bắc giáp đường Trường Chinh rộng 1,6m + Cạnh góc vát: 7,78m

Phía Nam giáp thửa số 28: 7,25m;

Phía Đông giáp thửa số 12 dài: 8,6m + 14,64m (*giảm 4,76m so với Quyết định giao đất năm 1998*).

Phía Tây giáp đường U Re: 17,4m (*giảm 6,6m so với Quyết định giao đất*).

Tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh rộng 12m, tim đường U Re 07m.

¹⁹ Quyết định giao đất bản gốc kèm theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Sở Xây dựng cấp năm 1993, hiện đang lưu trữ tại Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum. Vì Đoàn Thanh tra chưa thu thập được Quyết định giao đất bản gốc nên việc xác định kích thước thửa đất tại thời điểm giao đất dựa vào Quyết định giao đất bản pho tô, Quyết định giao đất bản gốc của hộ liền kề.

Qua đối chiếu, diện tích, kích thước thửa đất tại Giấy CNQSD đất cấp năm 2010 thay đổi so với Quyết định giao đất năm 1998, cụ thể: diện tích giảm 48,5m² so với Quyết định giao đất, cạnh phía Đông giảm 5,76m, cạnh phía Tây giảm 6,6m so với Quyết định giao đất.

Như vậy, Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài lộ giới đường Chiến Thắng (cũ) là 7m đến 12m (*lộ giới tim đường trong Giấy CNQSD đất*).

b) Nhận xét

03 hộ nêu trên thuộc trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền (*Sự đoàn 10, UBND thị xã giao đất*). Tuy nhiên, kiểm tra hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất (*do các cơ quan chức năng cung cấp*), trong hồ sơ của các hộ (03 hộ) không có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, do đó không thuộc trường hợp theo Điều 16 Nghị định 84/2004/NĐ-CP²⁰ quy định việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất.

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất và bản đồ địa chính năm 1998, phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường trong Giấy CNQSD đất*) phần khoảng cách 5m này nằm trong quyết định giao đất và được các hộ sử dụng từ trước năm 2000, trước thời điểm Sở Xây dựng có Thông báo số 244/TB-XD, ngày 04/10/2000 về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum, xác định đường Trường Chinh có lộ giới là 24m. Tại thời điểm các hộ lập thủ tục cấp Giấy CNQSD đất chưa có Quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích nêu trên do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai²¹ thì phần diện tích tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng là 7m đến 12m (*tim đường trong Giấy CNQSD đất*) đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất.

Riêng đối với Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn Túc, tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất giữ nguyên theo Quyết định giao đất, trong hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn Túc thể hiện diện tích cấp Giấy CNQSD đất căn cứ theo Quyết định giao đất, do đó đối với phần diện tích tăng

²¹ Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

thêm (khoảng 5m chiều dài, cuối thửa đất), Đoàn Thanh tra thành phố không có chức năng xác định nguồn gốc, phần diện tích đất tăng thêm này.

3. 01 trường hợp cấp sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực (ngày 01/7/2014)

3.1. Kết quả kiểm tra

(1) Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của ông Kiều Duy Hưng

- Ông Kiều Duy Hưng được Tư lệnh Quân đoàn 3 giao đất với mục đích làm nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ ngày 15 tháng 8 năm 1992, có diện tích **220m²**, kích thước **40m*5,5m** (Phía Đông giáp Anh Tài, Phía Tây giáp Nguyễn Thế Vạn, Phía Nam giáp đường Chiến Thắng, Phía Bắc giáp Trung đoàn 24).

- Năm 2020, ông Kiều Duy Hưng lập thủ tục cấp Giấy CNQSD đất và được UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất số CH08047 ngày 26/02/2020, tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 68, **diện tích 220m²** (đúng với Quyết định giao đất), mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, lâu dài. Tại sơ đồ thửa đất trên Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường Trường Chinh là 12m, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa số 68: 5,5m;

Phía Nam giáp Đường Trường Chinh: 5,5m;

Phía Đông thửa đất số 4 và thửa số 22: 40m;

Phía Tây giáp thửa đất số 2: 40m.

- Qua kiểm tra BĐDC phường Thắng Lợi năm 1998, tờ bản đồ số 30 (nay là tờ 68 BĐDC phường Trường Chinh) thể hiện khu vực này là khu vực quân sự, không thể hiện vị trí đất của ông Kiều Duy Hưng. Tại tờ bản đồ số 30 thể hiện tim đường Chiến Thắng khu vực này khoảng 5m (đường rộng khoảng 10m). Hiện nay, theo Trích lục BĐDC phục vụ công tác thu hồi đất²², chiều dài thửa đất cạnh phía Tây là 85,73m, cạnh phía đông là 86,02m.

Như vậy Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m (tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất).

Đồng thời việc giao đất được xác định theo tim đường 07m, nhưng khi cấp Giấy CNQSD đất thì tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m. Như vậy, chiều dài thửa đất theo Quyết định giao đất đã giảm khoảng 05m (ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m) tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất vẫn giữ nguyên theo Quyết định (30m).

3.2. Nhận xét

Theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai²³, ông Kiều Duy Hưng là trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được

²² Do Công ty Cổ phần đo đạc và bản đồ HNT lập, không ngày tháng năm.

²³ Điều 23. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất **được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này.**

giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này 43/2014/NĐ-CP²⁴. Phần diện tích tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (cũ) là 7m đến 12m (*tìm đường trong Giấy CNQSD đất*) đã được ông Kiều Duy Hưng quản lý sử dụng trước năm 2000, trước thời điểm Sở Xây dựng có Thông báo số 244/TB-XD, ngày 04/10/2000 về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum, xác định đường Trường Chinh có lộ giới là 24m, do đó căn cứ khoản 1 Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì phần diện tích nêu trên đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất.

Tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất giữ nguyên theo Quyết định giao đất, kiểm tra trong hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất thể hiện diện tích đất cấp Giấy CNQSD đất căn cứ theo Quyết định giao đất, do đó đối với phần diện tích tăng thêm (*khoảng 5m chiều dài, cuối thửa đất*), Đoàn Thanh tra thành phố không có chức năng xác định nguồn gốc, phần diện tích đất tăng thêm này.

C. Kết luận

Trên cơ sở hồ sơ thu thập được tại thời điểm thanh tra²⁵, Thanh tra thành phố kết luận một số nội dung sau:

1. Việc xác định tìm đường

Vị trí đất tại đoạn U Re -Trần Phú (*trước trường Tiểu học Trần Phú*) khoảng từ năm 1978, do một số cán bộ và người lao động đang công tác tại Đoàn Địa chất 506 cùng khai hoang, phục hoá sản xuất khu đất trước Đoàn Địa chất 506 (*nay là Trường Tiểu học Trần Phú*) và sau đó được các cấp giao đất để làm nhà ở, nguyên khu đất này qua tìm hiểu được biết trước đây khu vực này là hầm, hào, kềm gai lô cốt bom mìn, bãi rác... của chế độ cũ. Đoạn đường Trần Phú - Nguyễn Viết Xuân do Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 quản lý. Đến khoảng từ năm 1989 đến năm 1992, các vị trí nêu trên được UBND thị xã, UBND tỉnh Kon Tum, Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất cho cán bộ, công chức, quân nhân để xây dựng làm nhà ở (*việc giao đất*

²⁴ Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

²⁵ (1) Các Văn bản về việc xác định lộ giới đường Chiến Thắng, đường Trường Chinh qua các thời kỳ: Quyết định số 485/QĐ-UB về việc quy định chỉ giới tuyến đường giao thông đô thị - thị xã Kon Tum ngày 17/8/1995 của UBND tỉnh ban hành; Thông báo số 244/TB-XD về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum ngày 4/10/2000 của Sở Xây dựng; Quyết định số 1356/QĐ-UBND của UBND tỉnh ngày 26/11/2010 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực phía Nam phường Trường Chinh. (2) Bản đồ địa chính năm 1998 tại phường Quang Trung (*nay là phường Trường Chinh*).

được điều chỉnh theo Luật đất đai năm 1987). Từ năm 2003 đến năm 2012, các hộ dân tại các vị trí nêu trên (các trường hợp được thanh tra) được UBND thị xã, UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất (việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013, Luật sửa đổi một số điều của Luật đất đai qua các giai đoạn và các văn bản hướng dẫn Luật).

Qua làm việc với một số hộ dân, được biết đường Chiến Thắng (nay là đường Trường Chinh) được Sư 10, Quân đoàn 3 xây dựng từ khoảng năm 1999 với mặt đường bê tông nhựa rộng khoảng 8m đến nay cơ bản không thay đổi.

Qua thanh tra nhận thấy, tất cả các trường hợp được cấp Giấy CNQSD đất nêu trên, trong Giấy CNQSD đất đều thể hiện tim đường **12m**. Tuy nhiên, tại các Quyết định giao đất không thể hiện kích thước lòng đường. Đến giai đoạn 1995 - 1998, đường Chiến Thắng (nay là đường Trường Chinh) mới được xác định **“cải tuyến”** rộng 14m, trong đó: Chiều rộng lòng đường là 8,0m; Chiều rộng vỉa hè mỗi bên là 3,0m; Chỉ giới mỗi bên là 7,0m²⁶. Đến năm 2000, lộ giới đường Trường Chinh mới được xác định là **24m** (tim đường rộng 12)²⁷. Đồng thời tại các bản đồ địa chính năm 1998 phường Thắng Lợi, bản đồ thu hồi đất (ngày 09/12/2020) phục vụ công tác bồi thường, thể hiện quá trình quản lý sử dụng đất của các hộ được giao cơ bản theo tim đường rộng **07m**.

2. Việc cấp Giấy CNQSD đất

2.1. Đối với 02 trường hợp được UBND tỉnh Kon Tum giao đất, việc cấp Giấy CNQSD đất trước thời điểm Luật Đất đai năm 2003²⁸: phần diện tích theo Quyết định giao đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (tim đường 7m) đến 12m (tim đường trong Giấy CNQSD đất) đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất, theo khoản 1 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai²⁹, tuy nhiên, tại Giấy CNQSD đất thể hiện tim đường 12m, không thể hiện phần diện tích tính từ mốc lộ giới đường Chiến Thắng (cũ) là 7m đến 12m (tim đường trong Giấy CNQSD đất) là không đúng quy định.

²⁶ Theo Quyết định số 458/QĐ-UB ngày 17/8/1995 của UBND tỉnh Kon Tum, về việc quy định chỉ giới tuyến giao thông đô thị - thị xã Kon Tum và bản đồ địa chính năm 1998.

²⁷ Theo Thông báo số 244/TB-XD ngày 04/10/2000 của Sở Xây dựng về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum, trong đó có Lộ giới đường Trường Chinh (trước kia là đường Chiến Thắng)

²⁸ Hoàng Ngọc Châu, Đặng Hiếu Trung

²⁹ Điều 3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (gọi tắt là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ), thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nêu tại khoản này **mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch đó thì vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** nhưng phải chấp hành đúng các quy định về xây dựng. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch xây dựng thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải chấp hành quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được đền bù thiệt hại về đất, tài sản có trên đất theo quy định của pháp luật.

Khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999

Điều 3. Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất

2. Người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định sau đây thì làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của Nghị định này:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

2.2. Đối với 14 trường hợp được Sur đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất, Giấy CNQSD đất cấp trước thời điểm Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực³⁰:

Thời điểm Sur đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất là từ năm 1990 đến 1992, căn cứ điểm đ khoản 3 Điều 13 Luật Đất đai năm 1987³¹ thì thẩm quyền giao đất tại khu vực nội thị (*khu vực phường Thắng Lợi, thị xã Kon Tum*) là của UBND tỉnh Kon Tum do đó việc Sur đoàn 10, Quân đoàn 3 giao đất là không đúng thẩm quyền theo quy định.

Quyết định giao đất của Sur đoàn 10, Quân đoàn 3, không phải là Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*thẩm quyền giao đất nội thị là UBND tỉnh Kon Tum*) theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999³².

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai³³, thì phần diện tích theo quyết định giao đất nằm trong quy hoạch đường Trường Chinh (*đường rộng 24m*) tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*) là không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trong 13 Giấy CNQSD đất cấp cho các hộ nêu trên không thể hiện phần diện tích ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*cũ*) đến 12m (*tim đường trong Giấy CNQSD đất*), việc cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ nêu trên là đúng quy định.

Đối với Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Thế Trữ, ông Vũ Văn Thuật, tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất giữ nguyên theo Quyết định giao đất, tại hồ sơ cấp giấy thể hiện diện tích cấp giấy căn cứ theo Quyết định giao đất do đó đối với phần diện tích tăng thêm (*khoảng 5m chiều dài, cuối thửa đất*), Thanh tra thành phố không có chức năng xác định nguồn gốc, phần diện tích đất này.

2.3 Đối với 09 trường hợp³⁴ cấp sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực (ngày 01/7/2004) đến ngày Nghị định 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực (09/6/2007)

Trong Giấy CNQSD đất của 09 trường hợp nêu trên đều thể hiện tim đường là 12m, không thể hiện, không công nhận phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ

³⁰ Ông (bà): Đào Sơn Tùng, Đào Mạnh Chính, An Thị Yên, Lê Bá Ngọc, Đoàn Long An, Hoàng Thanh Thế, Phạm Đình Thanh, Trương Đức Vui, Ngô Tất Minh, Nguyễn Văn Chuyên, Đỗ Quang Trường, Nguyễn Thế Trữ, Vũ Văn Thuật, Nguyễn Hồng Kiềm.

³¹ Điều 13

3- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định:

đ) Giao đất khu dân cư thuộc nội thành nội thị theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt

³² Điều 3. Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất

2. Người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định sau đây thì làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của Nghị định này:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

³³ Điều 3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các giấy tờ nêu tại khoản 1 Điều này, được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp thì được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ nêu tại khoản này mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

³⁴ Nguyễn Nam Ngạn, Lê Ngọc Thường, Nguyễn Xuân Ninh, Đào An Thu Trang, Đào Thanh Chuyên, Lê Đăng Lâm, Trần Đình Thu, Nguyễn Quang Nhật, Nguyễn Tiến Long

giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện trong Giấy CNQSD đất*).

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất và bản đồ địa chính năm 1998, phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*cũ*) là 7m đến 12m (*tim đường trong Giấy CNQSD đất*) nằm trong quyết định giao đất, đã được các hộ sử dụng đất từ trước năm 2000, trước thời điểm Sở Xây dựng có Thông báo số 244/TB-XD, ngày 04/10/2000 về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum, xác định đường Trường Chinh có lộ giới là 24m. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, về thi hành luật đất đai³⁵ thì phần diện tích tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*) đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất không thể hiện phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*), như vậy việc cấp Giấy CNQSD đất đối với 09 hộ nêu trên là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Đối với Giấy CNQSD đất của các ông: Nguyễn Nam Ngạn, Lê Ngọc Thường, Nguyễn Xuân Ninh, tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất giữ nguyên theo Quyết định giao đất, tại hồ sơ cấp giấy thể hiện diện tích cấp giấy căn cứ theo Quyết định giao đất do đó đối với phần diện tích tăng thêm (*khoảng 5m chiều dài, cuối thửa đất*), Thanh tra thành phố không có chức năng xác định nguồn gốc, phần diện tích đất này.

2.4. Đối với 03 trường hợp được cấp sau ngày Nghị định 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực (ngày 09/6/2007) đến trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực (ngày 01/7/2014)

03 hộ (*Nguyễn Văn Túc, Hoàng Văn Huynh, Hoàng Minh Khánh*) thuộc trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền (*Sư đoàn 10, UBND thị xã giao đất*) tuy nhiên tại hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất của các hộ không có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 do đó không thuộc trường hợp theo Điều 16 Nghị định 84/2004/NĐ-CP quy định việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất.

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất và bản đồ địa chính năm 1998, phần diện tích đất tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*) nằm trong quyết định giao đất và được các hộ sử dụng từ trước năm 2000, trước thời điểm Sở Xây dựng có Thông

³⁵ Điều 48. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:

b) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt; trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận.

báo số 244/TB-XD về chỉ giới các tuyến đường nội thị - thị xã Kon Tum, xác định đường Trường Chinh có lộ giới là 24m. Tại thời điểm các hộ lập thủ tục cấp Giấy CNQSD đất chưa có Quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích nêu trên do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai³⁶ thì phần diện tích tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tìm đường 7m*) đến 12m (*tìm đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*) đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất không thể hiện phần diện tích tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tìm đường 7m*) đến 12m (*tìm đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*) do đó việc cấp Giấy CNQSD đất không đảm bảo theo điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Đối với Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn Túc, tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất giữ nguyên theo Quyết định giao đất, tại hồ sơ cấp giấy thể hiện diện tích cấp giấy căn cứ theo Quyết định giao đất do đó đối với phần diện tích tăng thêm (*khoảng 5m chiều dài, cuối thửa đất*), Thanh tra thành phố không có chức năng xác định nguồn gốc, phần diện tích đất này.

2.5. Đối với 01 trường hợp được cấp sau ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực (ngày 01/7/2014)

Theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai³⁷, ông Kiều Duy Hưng là trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này 43/2014/NĐ-CP³⁸. Căn cứ khoản

³⁶ Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

³⁷ Điều 23. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất **được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này.**

³⁸ Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1 Điều 20 của Nghị định này 43/2014/NĐ-CP thì phần diện tích tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tìm đường 7m*) đến 12m (*tìm đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*) đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại Giấy CNQSD đất không thể hiện phần diện tích tính từ ngoài mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tìm đường 7m*) đến 12m (*tìm đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*), như vậy, việc cấp Giấy CNQSD đất ông Kiều Duy Hưng không đúng quy định nêu trên,

Tại Giấy CNQSD đất thể hiện chiều dài thửa đất giữ nguyên theo Quyết định giao đất, tại hồ sơ cấp giấy thể hiện diện tích cấp giấy căn cứ theo Quyết định giao đất do đó đối với phần diện tích tăng thêm (*khoảng 5m chiều dài, cuối thửa đất*), Thanh tra thành phố không có chức năng xác định nguồn gốc, phần diện tích đất này.

2.6. Việc cấp Giấy CNQSD đất không đúng các quy định đã nêu trên là trách nhiệm của UBND các phường liên quan, các cơ quan tham mưu UBND thị xã, UBND thành phố cấp Giấy CNQSD đất. Do sự việc diễn ra thời gian đã lâu (*từ năm 2003 đến 2016*), hiện nay, một số cá nhân có liên quan đến việc tham mưu cấp Giấy CNQSD đất không còn công tác tại thành phố, Luật đất đai qua nhiều lần sửa đổi bổ sung. do đó Thanh tra thành phố không kiến nghị việc xem xét xác định trách nhiệm đối với các cá nhân, tập thể để xảy ra các sai sót khi tham mưu UBND thành phố, UBND thị xã cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ dân nêu trên. Tuy nhiên cần phải chỉ đạo cơ quan chức năng kiểm tra tính lại tiền sử dụng đất mà hộ gia đình, cá nhân nộp thiếu hoặc chưa nộp vào ngân sách Nhà nước khi được công nhận QSD đất.

D. Kiến nghị các biện pháp xử lý

Trên cơ sở kết quả thanh tra, Thanh tra thành phố kiến nghị UBND thành phố chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, Chi cục Thuế Thành phố, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố, UBND phường Trường Chinh, UBND phường Quang Trung một số nội dung sau :

1. Đối với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho 29 hộ dân (*chi tiết có phụ lục số 3 đính kèm*):

1.1. Đối với 14 trường hợp cấp giấy chứng nhận QSD đất trước thời điểm Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực, nguồn gốc do Sư đoàn 10, Quân đoàn 3 giao cho các hộ dân. Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP, ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai³⁹ thì việc không công nhận phần diện tích trong quy hoạch lộ giới

là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

³⁹ Điều 3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các giấy tờ nêu tại khoản 1 Điều này, được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp thì được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

đường Trường Chinh là đúng quy định. Tuy nhiên, trong đó có 02 hộ có diện tích lớn hơn so với quyết định giao đất, kích thước thửa đất lớn hơn so với Quyết định giao đất (*ông Nguyễn Thế Trữ, ông Vũ Văn Thuật*), căn cứ điểm d khoản 2 điều 106 Luật Đất đai năm 2013 là đủ điều kiện thu hồi. Tuy nhiên đây là vấn đề do lịch sử để lại, các hộ đã sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch, nếu thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp sẽ xảy ra khiếu kiện, khiếu nại kéo dài, dẫn đến chậm tiến độ trong công tác giải phóng mặt bằng đường Trường Chinh nên Thanh tra thành phố không đề xuất thu hồi, nhưng khi thực hiện việc bồi thường đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND các phường và các ngành chức năng phải rà soát việc thực hiện đúng các nghĩa vụ về tài chính để không xảy ra thất thoát ngân sách Nhà nước.

1.2 Đối với các trường hợp còn lại

- Việc cấp Giấy CNQSD đất đối với 02 trường hợp (*Hoàng Ngọc Châu, Đặng Hiếu Trung*) được UBND tỉnh giao đất, việc cấp Giấy CNQSD đất trước thời điểm Luật Đất đai năm 2003;

- 09 trường hợp (*Nguyễn Nam Ngạn, Lê Ngọc Thường, Nguyễn Xuân Ninh, Đào An Thu Trang, Đào Thanh Chuyên, Lê Đăng Lâm, Trần Đình Thu, Nguyễn Quang Nhật, Nguyễn Tiến Long*) cấp sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực (ngày 01/7/2004) đến trước ngày Nghị định 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực (09/6/2007);

- 03 trường hợp (*Nguyễn Văn Túc, Hoàng Văn Huỳnh, Hoàng Minh Khánh*) được cấp sau ngày Nghị định 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực (ngày 09/6/2007) đến trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực (ngày 01/7/2014),

- 01 trường hợp được cấp sau ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực (ngày 01/7/2014):

Việc cấp Giấy CNQSD đất đối với các trường hợp nêu trên là không đúng các quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Tuy nhiên đây là vấn đề do lịch sử để lại, các hộ đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, nếu thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp sẽ xảy ra khiếu kiện, khiếu nại kéo dài, dẫn đến chậm tiến độ trong công tác giải phóng mặt bằng đường Trường Chinh. Do đó Thanh tra thành phố đề xuất không thu hồi Giấy CNQSD đất đã cấp để cấp lại Giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, trong quá trình kiểm tra hồ sơ bồi thường đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường và các ngành chức năng thành phố kiểm tra lại đối với phần diện tích công nhận giấy chứng nhận vượt hạn mức đất ở đô thị, phần diện tích công nhận tăng thêm so với quyết định giao đất để khấu trừ vào phần giá trị bồi thường. Trường hợp đủ điều kiện thì đình chính hoặc đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật...

2. Đối với việc bồi thường đất của 29 trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu:

- Đối với phần diện tích tính từ mốc lộ giới đường Chiến Thắng (*tim đường 7m*) đến 12m (*tim đường thể hiện tại Giấy CNQSD đất*) nằm ngoài Giấy CNQSD đất của 29 trường hợp, Thanh tra thành phố đề xuất UBND thành phố giao UBND

các phường chủ trì phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố và các đơn vị liên quan trên cơ sở hồ sơ, xác minh nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất, các giấy tờ liên quan đến nghĩa vụ tài chính tại thời điểm giao đất (*nếu có*) để tham mưu UBND thành phố thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định tại Nghị định 47/2014/NĐ-CP và Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đối với các hộ có phần diện tích đã công nhận đất ở tăng thêm so với quyết định giao đất; các hộ đã công nhận QSD đất có chiều dài thửa đất bằng hoặc lớn hơn so với quyết định giao đất và các hộ đã công nhận phần diện tích đất ở lớn hơn hạn mức giao đất ở đô thị qua các thời kỳ: giao UBND các phường xác minh đối với phần diện tích tăng thêm, các hộ được công nhận QSD đất có kích thước chiều dài thửa đất bằng hoặc lớn hơn so với quyết định giao đất. Chuyển kết quả cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, Chi cục Thuế thành phố, phòng Tài nguyên Môi trường thành phố, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố kiểm tra lại nghĩa vụ tài chính tại thời điểm cấp giấy. Trường hợp tại thời điểm cấp giấy chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp thiếu đối với phần diện tích này thì tính toán khấu trừ vào giá trị bồi thường, đảm bảo không xảy ra thất thoát ngân sách Nhà nước.

3. Đối với 04 trường hợp gồm: 02 trường hợp được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận; 01 trường hợp được UBND tỉnh giao đất, 01 trường hợp Sư đoàn 10 giao đất nhưng đến nay chưa đăng ký cấp Giấy chứng nhận (*phụ lục số 02*): Thanh tra thành phố đề xuất UBND thành phố giao Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố và các đơn vị liên quan trên cơ sở hồ sơ liên quan đến việc quản lý sử dụng đất của các hộ, tham mưu UBND thành phố thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đây là Kết luận thanh tra trách nhiệm trong việc tham mưu UBND thị xã giao đất, tham mưu UBND thị xã, UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*lần đầu*) cho các hộ có đất bị ảnh hưởng trong phạm vi giải phóng mặt bằng dự án: Đường Trường Chinh./.

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh (b/c);
- UBND Thành phố (b/c);
- UBKT Thành ủy;
- Ban Tổ chức Thành ủy;
- Phòng TN&MT TP;
- Trung tâm PTQĐ TP;
- Chi nhánh VPĐK đất đai TP;
- UBND p. Trường Chinh;
- UBND p. Quang Trung;
- Phòng Nội vụ TP;
- Trung tâm VH-TT-DL&TT TP (đăng tải trên Trang TT điện tử TP);
- LĐ Thanh tra TP;
- Lưu VT-HS.

CHÁNH THANH TRA

Nguyễn Quốc Vương