

Số: 367/VPĐKĐĐ-ĐKCG

Ninh Thuận, ngày 21 tháng 4 năm 2022

Về phản ánh sự phối hợp trong việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trần Công Hoàn, bà Trương Như Ánh Sao, ông Phạm Ngọc Duy và ông Lê Văn Quang.

Kính gửi:

- Ông Nguyễn Trần Công Hoàn;
- Bà Trương Như Ánh Sao;
- Ông Phạm Ngọc Duy;
(Cùng thường trú tại khu phố 9, phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận)
- Ông Lê Văn Quang.
(thường trú tại khu phố 4, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận)

Ngày 06/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận Đơn phản ánh ghi ngày 30/3/2022 của ông Nguyễn Trần Công Hoàn, bà Trương Như Ánh Sao, ông Phạm Ngọc Duy và ông Lê Văn Quang về sự phối hợp trong việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

Sau khi xem xét nội dung đơn, Sở Tài nguyên và Môi trường đã yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm (sau đây gọi tắt là Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm) xác minh và báo cáo rõ sự việc để xem xét.

Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm đã đối chiếu hồ sơ yêu cầu cung cấp thông tin, hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của 4 cá nhân nêu trên, đồng thời phối hợp cùng UBND phường Phước Mỹ xác minh việc chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành Hải (chủ sử dụng đất cũ) để làm rõ đối với 04 hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Trần Công Hoàn, bà Trương Như Ánh Sao, ông Phạm Ngọc Duy và ông Lê Văn Quang.

Ngày 21/4/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm đã có Báo cáo số 694/BC-CNPRTC về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Trần Công Hoàn, bà Trương Như Ánh Sao, ông Phạm Ngọc Duy và ông Lê Văn Quang có đất tại phường Phước Mỹ.

1. Về kết quả kiểm tra, xác minh:

Qua báo cáo của Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm kết quả kiểm tra, xác minh về những nội dung liên quan đến hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất của các ông (bà) Nguyễn Trần Công Hoàn, Trương Như Ánh Sao, Phạm Ngọc Duy, Lê Văn Quang, đất thuộc phường Phước Mỹ, đã cho thấy giữa hồ sơ địa chính và hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của các cá nhân nêu trên chưa trùng khớp và còn một số nội dung chưa hợp lý, cụ thể:

1.1 Về giấy tờ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất còn nhiều mâu thuẫn, chưa thống nhất, chưa hợp lý:

Các ông (bà) Nguyễn Trần Công Hoàn, Trương Như Ánh Sao, Lê Văn Quang nộp cho Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm **02 Giấy sang nhượng đất** từ hộ ông Nguyễn Thành Hải (chứng minh về nguồn gốc sử dụng đất) để yêu cầu trích lục và đăng ký cấp Giấy chứng nhận, trong đó: về hình thức, nội dung và thời điểm nhận chuyển nhượng không trùng khớp, không hợp lý, cụ thể:

- Bà Trương Như Ánh Sao: nộp Giấy sang nhượng đất nghi ngày **10/5/2006** (chứng minh nguồn gốc sử dụng đất để yêu cầu cung trích lục). Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận bà Sao lại nộp Giấy sang nhượng đất nghi ngày **10/11/2003**, thể hiện địa chỉ nơi cư trú của người chuyển nhượng là **thành phố Phan Rang - Tháp Chàm** (trong khi đến năm 2007 thành phố Phan Rang- Tháp Chàm mới được thành lập).

- Ông Nguyễn Trần Công Hoàn: nộp Giấy sang nhượng đất nghi ngày **10/5/2006** (chứng minh nguồn gốc sử dụng đất để yêu cầu cung trích lục). Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận ông Hoàn lại nộp Giấy sang nhượng đất nghi ngày **27/10/2003**, thể hiện vị trí rập ranh với bà Trương Như Ánh Sao (trong khi bà Trương Như Ánh Sao đến ngày 10/11/2003 mới nhận chuyển nhượng đất của ông Hải).

- Ông Lê Văn Quang: nộp Giấy sang nhượng đất nghi ngày **10/5/2006** (chứng minh nguồn gốc sử dụng đất để yêu cầu cung trích lục). Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận lại nộp Giấy sang nhượng đất nghi ngày **17/6/2003**, thể hiện vị trí rập ranh với ông Nguyễn Trần Công Hoàn (trong khi ông Nguyễn Trần Công Hoàn đến ngày 27/10/2003 mới nhận chuyển nhượng đất của ông Hải).

1.2 Về hồ sơ địa chính:

Theo Sổ Mục kê năm 2007 thửa đất các ông (bà) Nguyễn Trần Công Hoàn, Trương Như Ánh Sao, Lê Văn Quang, Phạm Ngọc Duy đăng ký thuộc một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ địa chính số 34, quy chủ tên ông Nguyễn Thành Hải sử dụng;

Theo Sổ mục kê năm 2017, thửa đất ông Phạm Ngọc Duy đăng ký (tương ứng với thửa đất số 99, tờ bản đồ địa chính số 67, diện tích 93,6 m²) và thửa đất bà Trương Như Ánh Sao đăng ký (tương ứng thửa đất số 109, tờ bản đồ địa chính số 68, diện tích 107,4 m²) đều quy chủ tên ông Võ Trọng Sơn sử dụng.

1.3 Theo kết quả xác minh:

Theo xác nhận của ông Nguyễn Thành Hải (là người chuyển nhượng đất): ông chỉ chuyển nhượng cho ông Lê Văn Quang và ông Nguyễn Trần Công

Hoành, không chuyển nhượng nhượng cho bà Trương Như Ánh Sao và ông Phạm Ngọc Duy. Việc ông Quang, ông Hoành chuyển nhượng lại cho bà Sao, ông Duy và tự lập giấy chuyển nhượng ghi thời điểm khác nhau, nhờ ông ký lại (ông không nhớ thời điểm).

1.4 Về hiện trạng sử dụng:

Hiện trạng sử dụng: ông Hoành và bà Sao đã tự ý chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang xây dựng nhà ở không xin phép (hết toàn bộ diện tích thửa đất). Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Phước Mỹ đất ông Hoành, bà Sao, ông Quang, ông Duy đang sử dụng thuộc khu vực đã hình thành khu dân cư, không phù hợp quy hoạch đất ở chính trang, nằm ngoài Đê Sông Dinh, thuộc khu vực không được phép xây dựng.

2. Ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận:

Mặc dù, quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và điểm b khoản 4 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về trình tự, về hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà chưa thực hiện chuyển quyền chỉ yêu cầu Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền, kèm theo bản gốc Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền. Tuy nhiên, qua kiểm tra, xác minh hồ sơ của các ông bà Nguyễn Trần Công Hoành, Trương Như Ánh Sao, Lê Văn Quang, Phạm Ngọc Duy, xét thấy đã có sự không phù hợp về giấy tờ nguồn gốc sử dụng đất; không thống nhất với hồ sơ địa chính; ông Hoành và bà Sao đã tự ý chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang xây dựng nhà ở mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Vì vậy, việc Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm có văn bản đề nghị địa phương làm rõ sự không thống nhất giữa việc sử dụng đất, hồ sơ đăng ký và hồ sơ địa chính là cần thiết, tránh tình trạng lợi dụng quy định của pháp luật để có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

Theo xác nhận của ông Nguyễn Thành Hải (là người chuyển nhượng đất): ông chỉ chuyển nhượng cho ông Lê Văn Quang và ông Nguyễn Trần Công Hoành, không chuyển nhượng nhượng cho bà Trương Như Ánh Sao và ông Phạm Ngọc Duy. Như vậy, đã có sự không trung thực trong việc xác lập giấy tờ nguồn gốc đất để đăng ký cấp Giấy chứng nhận trong hồ sơ của bà Trương Như Ánh Sao và ông Phạm Ngọc Duy.

Việc UBND phường Phước Mỹ trả lời nhưng chưa rõ nội dung cần xác minh, nên Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm không đủ cơ sở để thẩm định, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm chuyển trả hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Trần Công Hoành, bà Trương Như Ánh Sao, ông Phạm Ngọc Duy và ông Lê Văn Quang để liên hệ địa phương làm rõ là phù hợp.

Trên đây là trả lời của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận về phản ánh của ông Nguyễn Trần Công Hoàn, bà Trương Như Ánh Sao, ông Phạm Ngọc Duy và ông Lê Văn Quang về sự phối hợp trong việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- UBND thành phố PRTC (báo cáo);
- Chi nhánh Phan Rang-Tháp Chàm;
- Lưu: VT; ĐKCG.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Thị Thủy