

Số 4^{22/22} UBND-TTQ

Quận 7, ngày 04 tháng 8 năm 2023

Về kết luận, chỉ đạo xử lý qua kết quả kiểm tra cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Tân Thuận Đông, Quận 7.

Kính gửi:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường quận;
- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7;
- Phòng Nội vụ quận;
- Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông.

Ngày 26/5/2022, Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số CH01358 cấp cho ông Nguyễn Văn Khai – bà Lê Thị Xinh đối với đất diện tích 49,8m² thuộc thửa 31 tờ bản đồ số 23, nhà ở diện tích 49,8m² tại địa chỉ 143 Huỳnh Tấn Phát phường Tân Thuận Đông, Quận 7 (được cập nhật chuyển nhượng cho ông Giang Hoàng Thanh ngày 17/6/2022 và cập nhật cho ông Đỗ Thành Tâm ngày 04/7/2022).

Qua kiểm tra hồ sơ, xác minh và đối chiếu quy định pháp luật, Nay Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 7 kết luận, chỉ đạo như sau:

1. Kết luận việc cấp Giấy chứng nhận, cập nhật chuyển nhượng nhà đất và một số nội dung khác có liên quan:

1.1. Việc cấp Giấy chứng nhận số CH01358 ngày 26/5/2022 cho ông Nguyễn Văn Khai – bà Lê Thị Xinh đối với nhà đất diện tích 49,8m² thuộc thửa 31 tờ bản đồ 23 (địa chỉ nhà đất số 143 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, Quận 7), là không đúng quy định pháp luật, cụ thể:

- Không đúng về nguồn gốc, đối tượng được sử dụng nhà đất quy định tại khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013¹. Lý do:

¹: - Điều 100. 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, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất: "...3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật".

- Điều 101. 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: "...2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

+ Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông đã không tổ chức buổi họp lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định: “Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất”.

Đối với Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ghi ngày 18/4/2022, là tài liệu lập không (do không có họp lấy ý kiến khu dân cư, những người có tên không biết và không ký tên trên Phiếu); Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông ký xác nhận ngày 04/5/2022 vào Phiếu làm cơ sở giải quyết cấp giấy chứng nhận, là trái quy định pháp luật.

(Việc ông Phạm Anh Tuấn – công chức Địa chính – Xây dựng – Đô thị và Môi trường phường Tân Thuận Đông trình bày Phiếu lấy ý kiến khu dân cư do ông Tuấn đưa cho ông Lê Phước Khải Hoàn (người được ông Khai ủy quyền nộp hồ sơ) để ông Hoàn đưa cho Tổ trưởng Tổ dân phố làm mà không phải do ông Tuấn tổ chức để lấy ý kiến và đến nay khi xác minh lại thì những người có tên trong Phiếu lấy ý kiến khu dân cư, kể cả Tổ trưởng Tổ dân phố đều khẳng định không phải chữ ký, chữ viết của những người này. Việc làm của ông Tuấn là trái quy định pháp luật; thực hiện không đúng nhiệm vụ được giao, không làm công việc thuộc trách nhiệm của công chức địa chính theo quy định pháp luật).

+ Việc Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông (Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường và công chức địa chính) ký xác nhận ngày 04/5/2022 với nội dung ông Khai - bà Xinh có nguồn gốc sử dụng nhà đất ổn định, đến hết ngày 03/5/2022, UBND phường không nhận được đơn thư tranh chấp, khiếu nại đối với căn nhà số 143 Huỳnh Tấn Phát, là không đúng thực tế.

(Mặc dù, các cá nhân giải trình rằng tại thời điểm xác nhận nguồn gốc nhà đất, Ủy ban nhân dân phường không nhận được Bản án, không nhận được quyết định thi hành án; Tuy nhiên, thực tế nhà đất đã có tranh chấp trước đó và Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông đã có văn bản số 283/UBND ngày 26/6/2017 gửi Tòa án nhân dân thành phố xác nhận “nhà đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Huê, cho ông Nguyễn Văn Thêm thuê từ năm 1964, đến năm 1989 ông Thêm tự ý sang nhượng cho ông Trần Văn Tuấn, bà Ving Sa May; năm 1991, ông Tuấn, bà May sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Khai và bà Lê Thị Xinh”. Đến ngày 19/10/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản án dân sự phúc thẩm số 529/2020/DS-PT và ngày 29/01/2021, Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự Thành phố có Quyết định thi hành án số 1429/QĐ-CTHADS, cho thi hành khoản (trích) “Công nhận nhà số 143 (số cũ là 68/10) Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở

hữu của những người thừa kế theo pháp luật của ông Phan Hữu Quan và bà Vương Thị Tươi là ông Phan Đăng Giao, ông Phan Thanh Liêm và bà Phan Quế Mai. Buộc ông Nguyễn Văn Khai, bà Lê Thị Xinh và gia đình trả lại nhà cho ông Phan Đăng Giao, ông Phan Thanh Liêm và bà Phan Quế Mai”).

→ Như vậy, từ việc xác nhận nguồn gốc, tình trạng tranh chấp không đúng thực tế, đã dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận cho ông Khai - bà Xinh không đúng về nguồn gốc, đối tượng được sử dụng đất theo quy định pháp luật (khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013); gây thiệt hại về tài sản cho những người đã được Tòa án tuyên công nhận quyền sở hữu (ông Phan Đăng Giao, Phan Thanh Liêm, Phan Quế Mai) và những người nhận chuyển nhượng nhà đất sau khi ông Khai bà Xinh được cấp giấy chứng nhận. Việc làm của ông Tuấn là trái quy định pháp luật; có hành vi thực hiện không đúng nhiệm vụ được giao, không làm công việc thuộc trách nhiệm của công chức địa chính theo quy định pháp luật, theo nhiệm vụ đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường giao; vi phạm thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng.

- Thông tin tại trang 3 trên Giấy chứng nhận số CH01358 có nội dung ghi ngày lập bản vẽ sơ đồ nhà đất số 062A ngày 31/3/2020 là chưa chính xác (chính xác là ngày 31/3/2022).

- Ngoài ra, có nội dung còn thiếu sót, chưa đảm bảo theo quy trình:

+ “Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, đăng ký cấp Giấy chứng nhận...” không đúng mẫu 06/ĐK theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (thiếu cột “Tài sản gắn liền với đất” và cột “Tình trạng tranh chấp”).

+ Việc tính tổng thời gian để kết thúc việc niêm yết Danh sách (từ ngày 19/4/2022 đến hết ngày 03/5/2022), là chưa chính xác theo khoản 2 Điều 8 Quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 04/9/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 7.

+ Ghi ngày cấp Giấy chứng nhận ngày 26/5/2022 là chưa chính xác (do trước ngày chuyên thông tin thuế 30/5/2022 và ngày người dân thực hiện nghĩa vụ tài chính 31/5/2022), chưa đảm bảo theo thứ tự các bước công việc của quy trình 2 (Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu)².

1.2. Hồ sơ giải quyết cập nhật đăng ký chuyển nhượng (lần 1) giữa ông Khai – bà Xinh cho ông Giang Hoàng Thanh (cập nhật ngày 17/6/2022 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 009567 ngày 15/6/2022) có một số nội dung hạn chế, chưa đúng theo các bước công việc của quy trình, cụ thể:

- Thành phần hồ sơ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/6/2022 giữa ông Khai – bà

² Quyết định số 4114/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền tiếp nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện (kèm theo 32 quy trình nội bộ).

Xinh, ông Nguyễn Văn Thanh Bình (người được ủy quyền) và ông Giang Hoàng Thanh; tuy nhiên, hợp đồng có đoạn nội dung chưa chính xác nhưng chưa được cán bộ thụ lý yêu cầu người dân điều chỉnh (“Ông Lê Quốc Hùng cam kết rằng hợp đồng ủy quyền nêu trên vẫn còn hiệu lực theo quy định của pháp luật”).

- Việc ký cập nhật biên động do chuyển nhượng cho ông Giang Hoàng Thanh vào ngày 17/6/2022 (trước ngày người dân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính 18/6/2022), là chưa đúng theo thứ tự các bước công việc nêu tại mục III của quy trình 9 (Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (xác nhận trên Giấy chứng nhận)³.

1.3. Hồ sơ cập nhật đăng ký chuyển nhượng (lần 2) giữa ông Giang Hoàng Thanh và ông Đỗ Thành Tâm (cập nhật ngày 04/7/2022 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 004812 ngày 28/6/2022) có một số nội dung hạn chế, chưa đúng theo các bước công việc của quy trình, cụ thể:

- Viên chức được phân công không đi kiểm tra hiện trạng nhà đất dẫn đến ghi nhận báo cáo hiện trạng nhà đất chưa chính xác (theo Biên bản làm việc ngày 27/6/2022 của Ủy ban nhân dân phường với ông Giang Hoàng Thanh thì hiện trạng “công trình đang cho thi công phần cầu thang, thay la phong, sơn lại toàn bộ căn nhà...”; theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 28/6/2022 của Cục Thi hành án thành phố thì hiện trạng “căn nhà hầu như đã đập phá, tháo dỡ hoàn toàn không còn hiện trạng ban đầu...”).

- Việc ký cập nhật biên động do chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành Tâm vào ngày 04/7/2022 (trước ngày người dân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính 05/7/2022), là chưa đúng theo thứ tự các bước công việc nêu tại mục III của Quy trình 9 nêu trên.

1.4. Đối với các nội dung liên quan việc thi hành Bản án:

- Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông cử ông Phạm Anh Tuấn - công chức địa chính tham gia buổi kiểm tra hiện trạng tài sản thi hành án vào lúc 09 giờ 30 phút đến 11 giờ 40 phút ngày 28/6/2022 do Cục Thi hành án Dân sự thành phố tổ chức tại địa chỉ căn nhà 143 Huỳnh Tấn Phát phường Tân Thuận Đông (thành phần tham dự ngoài ông Phạm Anh Tuấn, các bên thi hành án, còn có ông Giang Hoàng Thanh - người được cập nhật chuyển nhượng ngày 17/6/2022 trên Giấy chứng nhận số CH01358 cấp ngày 26/5/2022 cho ông Khai – bà Xinh...). Sau buổi kiểm tra hiện trạng, ông Phạm Anh Tuấn - công chức địa chính đã biết rõ căn nhà số 143 Huỳnh Tấn Phát đã có Bản án dân sự phúc thẩm số 529/DS-PT ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố và Quyết định thi hành án số 1429/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2021 của Cục trưởng Cục Thi hành

³ Quyết định 4114/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố. (Sau khi người dân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính thì Viên chức thụ lý hồ sơ của Chi nhánh mới thực hiện các bước: In xác nhận trên Giấy chứng nhận; lập hồ sơ trình Lãnh đạo Chi nhánh phê duyệt ký tờ trình và Giấy chứng nhận; Văn thư Chi nhánh cho số, đóng dấu, cập nhật hồ sơ địa chính và chuyển Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả cho người dân).

án Dân sự Thành phố; Tuy nhiên, ông Tuấn đã không thu thập các tài liệu, không báo cáo lãnh đạo phường để báo cáo về Ủy ban nhân dân quận để xử lý kịp thời; là thiếu trách nhiệm trong thực hiện chức trách, nhiệm vụ.

- Về phía người dân, trong cùng ngày 28/6/2022, ông Giang Hoàng Thanh (và vợ là bà Võ Thị Mộng Kiều) đã lập Hợp đồng chuyển nhượng lại căn nhà số 143 Huỳnh Tấn Phát cho ông Đỗ Thành Tâm (được Văn phòng Công chứng Nguyễn Tấn Thành xác nhận ngày 28/6/2022, số công chứng 004812, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) và trong cùng ngày 28/6/2022, ông Đỗ Thành Tâm nộp hồ sơ cập nhật chuyển quyền.

- Ngoài ra, theo Phiếu báo phát số RN746172893VN của Bưu điện thì chiều thứ sáu ngày 01/7/2022, Chi nhánh Quận 7 có tiếp nhận Quyết định 271/QĐ-CTHADS ngày 29/6/2022 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố về “tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản” đối với nhà đất số 143 Huỳnh Tấn Phát. Tuy nhiên, việc xử lý văn bản đến của đơn vị (văn bản đến bằng đường bưu điện) còn chậm trễ, qua nhiều khâu dẫn đến tại thời điểm xử lý thông tin theo quyết định 271 thì việc cập nhật chuyển nhượng nhà đất lần 2 cho ông Đỗ Thành Tâm vào ngày 04/7/2022 đã thực hiện xong.

*** Kết quả kiểm tra xác định trách nhiệm của tổ chức, cá nhân sau:**

1- Người đăng ký, cấp giấy chứng nhận; người nhận chuyển nhượng:

Các cá nhân (ông Nguyễn Văn Khai, bà Lê Thị Xinh, ông Giang Hoàng Thanh, ông Đỗ Thành Tâm) phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác về nội dung kê khai khi lập hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Khoản 4.1 Điều 4 của Danh mục ban hành kèm Quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 24/9/2019 của Ủy ban nhân dân quận: “Trách nhiệm của người sử dụng đất: Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác của nội dung kê khai và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, xác định ranh đất để được cấp giấy chứng nhận”.

2- Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông:

- Công chức tham mưu (ông Phạm Anh Tuấn – công chức Địa chính – Xây dựng – Đô thị và Môi trường) chịu trách nhiệm về các nội dung:

+ Không thực hiện đúng quy trình, quy định trong tổ chức họp lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc thời điểm sử dụng đất của ông Khai – bà Xinh; Lập không Phiếu lấy ý kiến khu dân cư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường duyệt.

+ Tham mưu lập danh sách và niêm yết công khai danh sách không đúng quy định về biểu mẫu, thời gian.

+ Tham mưu xác nhận nguồn gốc nhà đất, tình trạng tranh chấp không đúng thực tế, trái quy định pháp luật; dẫn đến đề xuất cơ quan có thẩm quyền giải

quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Khai - bà Xinh không quy định pháp luật. Từ đó, gây thiệt hại về tài sản cho những người đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên công nhận quyền sở hữu tại Bản án dân sự phúc thẩm số 529/2020/DS-PT ngày 19/10/2020 (ông Phan Đăng Giao, Phan Thanh Liêm, Phan Quế Mai) và những người nhận chuyển nhượng nhà đất sau khi ông Khai - bà Xinh được cấp giấy chứng nhận.

+ Không thu thập tài liệu, không báo cáo lãnh đạo Ủy ban nhân dân phường về việc căn nhà đất số 143 Huỳnh Tấn Phát đã có Bản án dân sự phúc thẩm và Cục Thi hành án dân sự Thành phố tiến hành thi hành án sau khi tham dự kiểm tra hiện trạng tài sản thi hành án ngày 28/6/2022.

→ Những việc làm trên của ông Phạm Anh Tuấn – công chức Địa chính – Xây dựng – Đô thị và Môi trường phường Tân Thuận Đông là trái quy định pháp luật; Ông Tuấn đã có hành vi thực hiện không đúng nhiệm vụ được giao, không làm công việc thuộc trách nhiệm của công chức địa chính theo quy định pháp luật, theo nhiệm vụ đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường giao; thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng.

- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân phường (ông Nguyễn Hùng Tín – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường) chịu trách nhiệm liên đới trong việc ký xác nhận nguồn gốc sử dụng nhà đất, tình trạng tranh chấp và không chỉ đạo công chức địa chính phường kiểm tra, đối chiếu hồ sơ lưu trữ, thu thập các tài liệu liên quan đến buổi kiểm tra hiện trạng tài sản thi hành án của Cục Thi hành án dân sự Thành phố để kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân quận hướng xử lý hoặc ngăn chặn.

3- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7:

- Trong việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu: Cán bộ, viên chức đơn vị chịu trách nhiệm về việc thẩm định hồ sơ không chặt chẽ, không phát hiện các sai sót (Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận không ghi rõ họ tên của người viết đơn; Danh sách công khai của phường chưa đúng mẫu, tính sai thời gian); dự thảo trang 3 Giấy chứng nhận ghi ngày lập bản vẽ sơ đồ nhà đất 31/3/2020 không chính xác; chuyển hồ sơ để vào sổ, cho sổ, ngày cấp giấy chứng nhận trước ngày phát hành phiếu chuyển thông tin địa chính, ngày người dân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, là chưa phù hợp theo thứ tự các bước quy trình.

- Trong việc giải quyết cập nhật chuyển nhượng lần 1: Cán bộ, viên chức đơn vị thẩm định hồ sơ có thiếu sót khi chưa phát hiện, yêu cầu người dân điều chỉnh nội dung chưa chính xác trong hợp đồng chuyển nhượng; trình Lãnh đạo Chi nhánh Quận 7 ký cập nhật chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận trước ngày phát hành phiếu chuyển thông tin địa chính, ngày người dân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, là chưa phù hợp theo thứ tự các bước quy trình.

- Trong việc giải quyết cập nhật chuyển nhượng lần 2: Cán bộ, viên chức đơn vị không đi kiểm tra thực địa nên báo cáo hiện trạng nhà đất chưa chính xác so với biên bản ghi nhận của các đơn vị; trình Lãnh đạo Chi nhánh Quận 7 ký cập nhật chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận trước ngày phát hành phiếu chuyển

thông tin địa chính, ngày người dân thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, là chưa phù hợp theo thứ tự các bước quy trình. Ngoài ra, trong việc xử lý văn bản đến (quyết định của Cục Thi hành án thành phố), đơn vị còn chậm trễ dẫn đến xử lý sau khi cập nhật chuyển nhượng lần 2.

4- Phòng Tài nguyên và Môi trường quận:

Cán bộ, công chức đơn vị chịu trách nhiệm về việc thẩm định hồ sơ không chặt chẽ, không phát hiện các sai sót (Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận không ghi rõ họ tên của người viết đơn; Danh sách công khai của phường chưa đúng mẫu, tính sai thời gian; dự thảo trang 3 Giấy chứng nhận ghi ngày lập bản vẽ sơ đồ nhà đất 31/3/2020 không chính xác).

2. Chỉ đạo xử lý:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01358 ngày 26/5/2022 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông (bà) Nguyễn Văn Khai – Lê Thị Xinh, được cập nhật chuyển nhượng ngày 17/6/2022 cho ông Giang Hoàng Thanh theo Hợp đồng số 009567 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Tuấn lập ngày 15/6/2022 và cập nhật chuyển nhượng ngày 04/7/2022 cho ông Đỗ Thành Tâm theo Hợp đồng số 004812 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Tấn Thành lập ngày 28/6/2022, là không đúng quy định pháp luật (không đúng về nguồn gốc sử dụng đất, lập không Phiếu lấy ý kiến khu dân cư, Biên bản kiểm tra hiện trạng, thông tin trang 3 Giấy chứng nhận không chính xác, trình tự thực hiện các bước không đúng quy trình, lập không Biên bản kiểm tra hiện trạng, cập nhật chuyển nhượng khi nhà đất đã có Bản án dân sự phúc thẩm, Quyết định thi hành án, Quyết định tạm dừng chuyển quyền...).

Căn cứ Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 thì “Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”; Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020, có hiệu lực thi hành ngày 08/02/2021) thì: “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”.

Tuy nhiên, hiện nay, theo Báo cáo số 784/BC-UBND ngày 28/7/2023 của Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông thì các bên có liên quan Giấy chứng nhận đã tự thỏa thuận thống nhất, đã nộp lại bản chính Giấy chứng nhận số CH01358 ngày 26/5/2022 cấp cho ông Nguyễn Văn Khai – bà Lê Thị Xinh (cập nhật chuyển nhượng cho ông Giang Hoàng Thanh ngày 17/6/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành Tâm ngày 04/7/2022) để cơ quan nhà nước xử lý Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Tuy vậy, về trách nhiệm của cán bộ công chức phường, quận trong việc tham mưu, giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, cập nhật chuyển nhượng nhà đất thì phải được xử lý nghiêm minh theo quy trình, quy định pháp luật do đã có nhiều sai sót, vi phạm pháp luật trong thực hiện chức trách nhiệm vụ như đã nêu trên.

Từ những cơ sở trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận chỉ đạo như sau:

2.1. Xử lý trách nhiệm:

- Kiểm điểm, xử lý trách nhiệm theo quy trình, quy định pháp luật đối với lãnh đạo, công chức của Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận Đông: ông Nguyễn Hùng Tín – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường; ông Phạm Anh Tuấn - công chức Địa chính – Xây dựng – Đô thị và Môi trường trực tiếp tham mưu do đã có hạn chế, sai sót, vi phạm pháp luật trong việc xác nhận, đề xuất giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận như đã nêu trên.

- Giao Phòng Tài nguyên và môi trường quận tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với cán bộ, công chức do có hạn chế, thiếu sót nêu trên.

- Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với cán bộ, viên chức của đơn vị do có những hạn chế, sai sót nêu trên.

2.2. Giao phòng Tài nguyên và Môi trường quận:

- Tham mưu Ủy ban nhân dân quận thực hiện việc xử lý ngay Giấy chứng nhận số CH01358 ngày 26/5/2022 cấp cho ông Nguyễn Văn Khai – bà Lê Thị Xinh⁴ và các nội dung có liên quan Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân phúc đáp, thông tin cho Cục thi hành án dân sự thành phố về việc xử lý Giấy chứng nhận.

- Phối hợp các đơn vị có liên quan (Ủy ban nhân dân phường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận) đề hướng dẫn cho các cá nhân theo Bản án về các thủ tục liên quan việc cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số 143 Huỳnh Tấn Phát phường Tân Thuận Đông, Quận 7.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân quận chấn chỉnh chung đối với 10 phường về các nội dung hạn chế, sai sót qua hồ sơ cấp giấy chứng nhận nêu trên, nhất là liên quan công tác lấy ý kiến khu dân cư, xác nhận tình trạng tranh chấp nhà đất

⁴ Cập nhật chuyển nhượng ngày 17/6/2022 và ngày 04/7/2022.

khi giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu; đồng thời, thống nhất hướng dẫn cách tính thời gian niêm yết, mẫu danh sách niêm yết.

2.3. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai:

- Chấn chỉnh quy trình xử lý văn bản đến tại đơn vị (nhất là văn bản đến qua đường bưu điện, văn bản đến liên quan của các cá nhân, cơ quan liên quan việc đề nghị ngăn chặn giao dịch, chuyển quyền sử dụng nhà đất, không để xảy ra tình trạng chậm xử lý văn bản của cơ quan có thẩm quyền liên quan việc cập nhật chuyển nhượng nhà đất như nêu trên.

- Chấn chỉnh việc ký cập nhật chuyển nhượng đảm bảo theo thứ tự các bước của quy trình hướng dẫn.

2.4. Giao phòng Nội vụ quận:

Theo dõi, hướng dẫn, đôn đốc cá nhân, đơn vị thực hiện kiểm điểm và tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận hướng xử lý đối với các trường hợp trên.

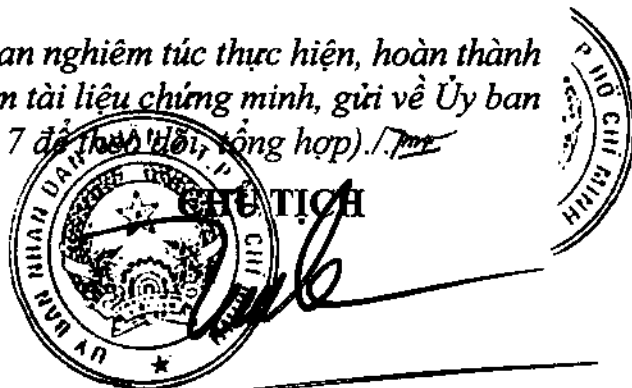
2.5. Giao Thanh tra quận:

Theo dõi việc thực hiện của các đơn vị, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân quận khi có chỉ đạo.

Yêu cầu các đơn vị, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện, hoàn thành trước ngày 20/8/2023, có báo cáo kết quả kèm tài liệu chứng minh, gửi về Ủy ban nhân dân Quận 7 (đồng gửi Thanh tra Quận 7 để theo dõi, tổng hợp).

Nơi nhận:

- TT.QU, TT.UBND quận (để b/cáo);
- Như trên (để t/hiện);
- BTC Quận ủy, UBKT Quận ủy (để biết);
- Thanh tra quận (để t/dõi);
- Lưu: VT(PHg).



Hoàng Minh Tuấn Anh

