

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại Khu dân cư thương mại xã Khánh An đối với Chủ tịch UBND xã Khánh An

Thực hiện Quyết định số 06/QĐ-TTH ngày 18 tháng 07 năm 2024 của Thanh tra huyện An Phú về thanh tra việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại Khu dân cư thương mại xã Khánh An đối với Chủ tịch UBND xã Khánh An. Từ ngày 01/08/2024 đến ngày 13/09/2024, Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra tại UBND xã Khánh An.

Xét báo cáo kết quả thanh tra ngày 27/09/2024 của Trưởng đoàn thanh tra, ý kiến giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân là đối tượng thanh tra,

Thanh tra huyện An Phú kết luận như sau:

1. Khái quát chung

Khánh An là xã biên giới đầu nguồn của huyện An Phú, có đường biên giới dài khoảng 7,8 km tiếp giáp với Campuchia. Xã Khánh An có diện tích tự nhiên là 648,69 ha (trong đó diện tích đất nông nghiệp là 438,79 ha, đất phi nông nghiệp là 158,43 ha, đất chưa sử dụng là 24,47 ha). Dân số toàn xã là 3.070 hộ với 11.709 nhân khẩu, xã có 04 ấp. Đa số người dân của xã sinh sống bằng nghề sản xuất nông nghiệp, dịch vụ thương mại, mua bán nhỏ và làm thuê.

Thời gian qua, được sự quan tâm lãnh đạo Huyện ủy, UBND huyện, trên địa bàn xã Khánh An được đầu tư xây dựng nhiều hạng mục công trình để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Khu dân cư thương mại (KDCTM) xã Khánh An được xây dựng và hoàn thành vào năm 2009 đã giúp người dân có nơi ở ổn định, có nơi mua bán được thuận lợi, giúp cho đời sống kinh tế của người dân ngày càng được cải thiện. Tuy nhiên, việc quản lý phân đất taluy tại KDCTM xã Khánh An chưa được lãnh đạo địa phương quan tâm, xử lý nên đã làm phát sinh nhiều trường hợp người dân mua bán, lấn chiếm đất để xây dựng nhà ở, xây bó nền trên phân đất taluy KDCTM xã.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh:

2.1 Công tác lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện về quản lý, sử dụng đất đai và trật tự xây dựng trên địa bàn xã Khánh An.

- Về công tác quản lý, sử dụng đất đai:

+ Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2019, UBND xã Khánh An không ban hành quyết định thành lập Tổ kiểm tra và không xây dựng kế hoạch kiểm tra

tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn xã, không cung cấp được hồ sơ có liên quan đến việc kiểm tra về tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn.

+ Trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2023, UBND xã Khánh An có ban hành Quyết định thành lập Tổ kiểm tra về tình hình sử dụng đất trên địa bàn và xây dựng kế hoạch để triển khai thực hiện quyết định kiểm tra của xã. Sau khi tiến hành kiểm tra theo kế hoạch đến cuối năm có báo cáo kết quả thực hiện về UBND huyện.

- Công tác quản lý về trật tự xây dựng:

+ Năm 2015, UBND xã Khánh An không ban hành Quyết định thành lập Tổ kiểm tra về công tác quản lý trật tự xây dựng tại KDCTM xã và không xây dựng Kế hoạch kiểm tra về công tác quản lý trật tự xây dựng tại KDCTM xã, không cung cấp được hồ sơ có liên quan đến việc kiểm tra về trật tự xây dựng tại KDCTM xã.

+ Từ năm 2016 đến năm 2023, UBND xã Khánh An có ban hành Quyết định thành lập Tổ kiểm tra về công tác quản lý trật tự xây dựng tại KDCTM xã và xây dựng kế hoạch để triển khai thực hiện quyết định kiểm tra của xã.

2.2 Kết quả kiểm tra công tác quản lý nhà nước về đất đai và trật tự xây dựng tại Khu dân cư thương mại xã Khánh An.

Dự án Khu dân cư thương mại xã Khánh An do Doanh nghiệp Tư nhân (DNTN) Thủ Tuyên làm chủ đầu tư, đã được UBND tỉnh An Giang giao đất để thực hiện dự án theo Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 16/01/2009 của UBND tỉnh. Tổng diện tích dự án Khu dân cư thương mại xã là 28.405,9 m², trong đó: diện tích đất nền nhà là 8.550,6 m², đất thương mại, đất giao thông là 17.456,3 m², còn lại phần đất taluy là 2.399 m².

Ngày 07/12/2009, DNTN Thủ Tuyên đã được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 79 nền nhà tương đương diện tích 8.550,6 m². Còn lại diện tích đất thương mại, đất giao thông 17.456,3 m² và phần đất taluy 2.399 m² không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất taluy của dự án KDCTM xã có diện tích 2.399 m² (theo bản đồ phân lô được Sở Xây dựng tỉnh An Giang phê duyệt), vị trí nằm ở phía sau các nền nhà thuộc các tuyến đường số 15, 16 và mặt tiền đường số 18 trong dự án.

Theo báo cáo của UBND xã Khánh An từ năm 2015 - 2023, UBND xã đã tổ chức thực hiện 04 cuộc kiểm tra về tình hình sử dụng đất và thực hiện 09 cuộc kiểm tra về trật tự xây dựng tại KDCTM xã. Qua kết quả kiểm tra, UBND xã chỉ phát hiện có 01 trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng của bà Huỳnh Thị Nga. Năm 2009 bà Nga xây dựng nhà tiền chế diện tích khoảng 140 m², từ năm 2010 đến năm 2018 bà Nga tiếp tục xây dựng các công trình khác như Nhà bê tông, nhà vệ sinh, xây bó nền và kho cá trên phần đất taluy và phần đất bãi bồi.

Theo bản vẽ hiện trạng các vị trí khu đất ngày 29/6/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh An Phú, bà Huỳnh Thị Nga đã xây dựng 05 hạng mục công trình trên phần đất taluy KDCTM xã Khánh An và phần đất bãi bồi thuộc ấp An Hòa, xã Khánh An, cụ thể như sau:

- Nhà gỗ diện tích 292,2 m² (đất taluy là 219,2 m² + đất bãi bồi là 73 m²).
- Nhà bê tông diện tích 73,7 m² (đất bãi bồi).
- Xây bó nền diện tích 339,6m² (đất taluy là 88,9m²+đất bãi bồi là 250,7m²).
- Nhà vệ sinh diện tích 12,3 m² (đất bãi bồi).
- Kho cá diện tích 1.492,6m²(đất taluy là 406,7m²+đất bãi bồi là 1.085,9m²).

Kết quả xử lý của UBND xã Khánh An: UBND xã có lập 10 biên bản (01 biên bản làm việc về xây dựng lấn chiếm đất công, 05 biên bản về kiểm tra xây dựng tại đất taluy KDCTM xã, 01 biên bản vận động tháo dỡ công trình sai phạm lấn chiếm đất công, 03 biên bản xử lý vi phạm hành chính về hoạt động đầu tư xây dựng); 01 thông báo về việc ngừng xây dựng và tự khôi phục trả lại hiện trạng công trình vi phạm tại đất bãi bồi khu vực Trung tâm thương mại xã; ban hành 01 quyết định về đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng; ban hành 03 công văn đề nghị UBND huyện xem xét xử phạt vi phạm hành chính và 02 báo cáo về UBND huyện kết quả vận động bà Huỳnh Thị Nga tự tháo dỡ công trình vi phạm. Đến nay, các công trình vi phạm về trật tự xây dựng của bà Huỳnh Thị Nga phát sinh từ năm 2009 đến năm 2018 vẫn còn tồn tại và chưa được địa phương xử lý nghiêm theo quy định.

Trong giai đoạn 2015 - 2023, UBND xã Khánh An báo cáo chỉ phát hiện 01 trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng tại KDCTM xã. Tuy nhiên, qua kiểm tra hiện trạng thực tế phần đất taluy của dự án KDCTM xã Khánh An thì ngoài trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng của bà Huỳnh Thị Nga, Đoàn thanh tra phát hiện trong giai đoạn từ năm 2008 đến năm 2019 có 54 trường hợp mua bán, lấn chiếm, xây dựng nhà, xây bó nền không đúng quy định tại phần đất taluy (trong đó, có 49 trường hợp đã xây dựng nhà, 02 trường hợp đã xây bó nền và 03 trường hợp chưa xây dựng).

Như vậy, trên phần đất taluy của KDCTM xã có tổng cộng 52 trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng, gồm: 50 trường hợp đã xây dựng nhà và 02 trường hợp đã xây bó nền

Qua kết quả xác minh các trường hợp mua bán, lấn chiếm, xây dựng nhà, xây bó nền không đúng quy định tại phần đất taluy thì có 45 trường hợp trình bày là mua của DNTN Thủ Tuyên (chỉ cung cấp được 02 giấy tự thỏa thuận mua bán có chữ ký của DNTN Thủ Tuyên, không có hợp đồng mua bán theo quy định và 02 giấy tự thỏa thuận mua bán của người dân với nhau), 02 trường hợp trình bày là tự thỏa thuận nền nhà với DNTN Thủ Tuyên nhưng không cung cấp được giấy tờ

thỏa thuận và 08 trường hợp người dân tự lấn chiếm đất taluy xây dựng nhà. Cụ thể như sau:

Năm 2008, có 02 trường hợp đã xây dựng nhà.

Năm 2009, có 03 trường hợp đã xây dựng nhà (trong đó, có hộ bà Nga).

Năm 2010, có 05 trường hợp đã xây dựng nhà.

Năm 2011, có 13 trường hợp đã xây dựng nhà.

Năm 2013, có 26 trường hợp (24 đã xây dựng nhà; 02 đã xây bó nền).

Năm 2015, có 02 trường hợp đã xây dựng nhà.

Năm 2019, có 01 trường hợp đã xây dựng nhà.

Còn lại 03 trường hợp đã mua nền năm 2013 nhưng chưa xây dựng.

(Đình kèm bảng tổng hợp danh sách 55 trường hợp)

Phần này theo giải trình của Chủ tịch UBND xã Khánh An:

- Khi KDCTM xã hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng thì UBND xã không nhận được văn bản của UBND huyện về việc giao để quản lý đối với phần đất taluy của KDCTM xã nên không biết UBND huyện có giao phần đất taluy cho DNTN Thủ Tuyên quản lý hay không nên dẫn đến việc người dân có mua bán nền nhà phần đất taluy với DNTN Thủ Tuyên. Từ đó đã làm phát sinh việc xây dựng nhà ở, xây bó nền trên phần đất taluy của KDCTM xã.

- Từ năm 2015 đến cuối năm 2019 do bàn giao vị trí công tác giữa các công chức phụ trách lĩnh vực xây dựng chưa rõ ràng, nhất là các hồ sơ có liên quan đến lĩnh vực về xây dựng nên trong giai đoạn này, UBND xã không nắm rõ nội dung quản lý về việc trật tự xây dựng cũng như việc lấn, chiếm đất, mua bán, xây dựng nhà, xây bó nền tại phần đất chân taluy KDCTM xã như thế nào. Riêng trường hợp bà Huỳnh Thị Nga, năm 2018 có sửa chữa nhà ở khu dân cư Trung tâm thương mại xã Khánh An cập đường số 19 thuộc đất bãi bồi nên UBND xã có lập biên bản xử lý, ngăn chặn và làm đề nghị về UBND huyện An Phú nhờ hỗ trợ. Qua đó, UBND huyện An Phú có ban hành Quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 03/10/2023 về việc kiện toàn Đoàn kiểm tra sử dụng đất và xây dựng đối với hộ bà Huỳnh Thị Nga nhưng đến nay chưa giải quyết xong.

- Từ đầu năm 2020 đến năm 2023, hằng năm UBND xã đã chỉ đạo bộ phận chuyên môn thường xuyên kiểm tra và kiên quyết xử lý các trường hợp phát sinh mới về bao chiếm xây bó nền, xây dựng nhà trên phần đất taluy tại KDCTM xã nên trong giai đoạn này không có trường hợp nào vi phạm về trật tự xây dựng.

Trên cơ sở đó, Đoàn thanh tra tiến hành làm việc với các đơn vị có liên quan đến quá trình đầu tư xây dựng dự án KDCTM xã Khánh An, qua kiểm tra về nội dung Hợp đồng kinh tế số 02/HĐHTĐT, ngày 18/11/2008 giữa UBND huyện An Phú với DNTN Thủ Tuyên.

Tại Điều VI của Hợp đồng kinh tế số 02/HĐHTĐT, ngày 18/11/2008 thể hiện:

“ĐIỀU VI: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

Sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng:

Bên A (UBND huyện An Phú): Được quyền quản lý và khai thác hệ thống cơ sở hạ tầng cụ thể như Hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước và nhà lồng chợ bách hóa, chợ cá sau khi nhà đầu tư khai thác xong giao lại.

Bên B (DNTN Thủ Tuyên): Được khai thác toàn bộ số nền nhà. Khai thác nhà lồng chợ bách hóa, chợ cá trong thời gian 20 năm và đất công trình công cộng (mặt bằng UBND xã), đất khác theo phân lô được duyệt.

Bên B nộp cho Ngân sách xã Khánh An 15.000.000đ/01 năm (Mười lăm triệu đồng/một năm).

Sau khi xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật Bên B mới được phân lô bán nền, giá bán nền do Bên B quyết định.

Bên B chịu trách nhiệm tái định cư cho các hộ dân trong vùng dự án theo phương án được duyệt và thanh toán chi phí Hội đồng đền bù theo quy định hiện hành”.

Như vậy, căn cứ theo nội dung Hợp đồng kinh tế số 02/HĐHTĐT, ngày 18/11/2008 giữa UBND huyện An Phú với DNTN Thủ Tuyên thì UBND huyện An Phú không nêu giao phần đất taluy của KDCTM xã Khánh An cho DNTN Thủ Tuyên quản lý, khai thác sử dụng. Vì vậy, việc quản lý phần đất taluy của KDCTM xã do UBND xã Khánh An quản lý theo quy định.

3. Kết luận

3.1 Những mặt làm được:

Nhìn chung, qua kết quả thanh tra cho thấy, thời gian qua Chủ tịch UBND xã Khánh An đã có nhiều cố gắng trong công tác quản lý, sử dụng đất đai tại KDCTM xã. Cụ thể như sau:

- UBND xã Khánh An có ban hành Quyết định thành lập Tổ kiểm tra về tình hình sử dụng đất trên địa bàn và Quyết định thành lập Tổ kiểm tra về công tác quản lý trật tự xây dựng tại KDCTM xã, Sau khi ban hành quyết định có xây dựng kế hoạch kiểm tra cụ thể về lĩnh vực đất đai, lĩnh vực trật tự xây dựng trên địa bàn, cuối năm có báo cáo kết quả thực hiện về UBND huyện. Trong giai đoạn từ năm 2015-2023, UBND xã đã tiến hành 04 cuộc kiểm tra về lĩnh vực đất đai và 09 cuộc kiểm tra về lĩnh vực trật tự xây dựng tại KDCTM xã.

- Từ năm 2020 đến năm 2023, UBND xã đã kiên quyết xử lý nghiêm và không cho phát sinh các trường hợp mua bán, lấn chiếm, cất nhà, xây bó nền trên phần đất taluy tại KDCTM xã. Ngoài ra, UBND xã còn phối hợp với Đoàn kiểm tra của huyện để xử lý những trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng tại phần đất taluy KDCTM xã, trong đó có trường hợp hộ bà Huỳnh Thị Nga xây dựng nhà, kho trên phần đất taluy và phần đất bãi bồi do địa phương quản lý.

3.2 Một số tồn tại, hạn chế:

Tuy nhiên, bên cạnh những mặt đã đạt được, công tác quản lý, điều hành của Chủ tịch UBND xã Khánh An về quản lý, sử dụng đất đai tại KDCTM xã vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Về công tác quản lý, sử dụng đất đai, UBND xã tuy có ban hành quyết định thành lập Tổ kiểm tra về tình hình sử dụng đất trên địa bàn nhưng công tác kiểm tra, xử lý chưa được thực hiện thường xuyên, liên tục như trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2019, UBND xã Khánh An không ban hành quyết định thành lập Tổ kiểm tra, không xây dựng kế hoạch kiểm tra và không cung cấp được hồ sơ có liên quan đến việc kiểm tra về tình hình sử dụng đất đai trên địa bàn. Từ đó, đã dẫn đến 52 trường hợp mua bán, lấn chiếm đất để cất nhà, xây bó nền trên phần đất taluy KDCTM và phần đất bãi bồi do địa phương quản lý.

- UBND xã chưa thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn, nhất là tại phần đất taluy KDCTM xã đã thiếu kiểm tra, xử lý nghiêm nên đã làm phát sinh 52 trường hợp người dân xây dựng nhà ở, xây bó nền không đúng quy định trên phần đất taluy. Cụ thể: từ năm 2008 đến năm 2019 có 50 trường hợp đã xây dựng nhà ở và 02 trường hợp đã xây bó nền (Năm 2008 có 02 trường hợp xây dựng nhà, Năm 2009 có 03 trường hợp xây dựng nhà, Năm 2010, có 05 trường hợp xây dựng nhà, Năm 2011 có 13 trường hợp xây dựng nhà, Năm 2013 có 24 trường hợp xây dựng nhà và 02 trường hợp xây bó nền, Năm 2015 có 02 trường hợp xây dựng nhà, Năm 2019 có 01 trường hợp xây dựng nhà).

- UBND xã chưa thực hiện tốt công tác phối hợp với các ngành có liên quan của huyện trong việc xử lý trường hợp xây bó nền, xây nhà kho, xây dựng nhà của bà Huỳnh Thị Nga trên phần đất taluy KDCTM xã và phần đất bãi bồi thuộc ấp An Hòa, từ đó dẫn đến 05 hạng mục công trình xây dựng của bà Nga vẫn còn tồn tại, kéo dài từ năm 2009 đến nay nhưng chưa được xử lý nghiêm theo quy định.

Nguyên nhân của những hạn chế đó chủ yếu là do:

- Chủ tịch UBND xã Khánh An (giai đoạn các năm 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2015, 2019) chưa thực hiện tốt vai trò, trách nhiệm của mình trong quản lý nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng tại KDCTM xã; thiếu kiểm tra, chỉ đạo bộ phận chuyên môn để phát sinh nhiều trường hợp mua bán, lấn chiếm, xây dựng nhà, xây bó nền tại phần đất taluy; không báo cáo về UBND huyện để được hỗ trợ xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm của người dân mà để tồn tại kéo dài, từ đó gây nhiều dư luận ảnh hưởng đến uy tín của Đảng ủy và UBND xã.

- Công chức phụ trách lĩnh vực xây dựng của UBND xã Khánh An (giai đoạn các năm 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2015, 2019) chưa thực hiện tốt vai trò tham mưu giúp cho Chủ tịch UBND xã trong việc kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm về đất đai, trật tự xây dựng tại phần đất taluy KDCTM xã, nhiều trường hợp vi phạm của người dân chưa được xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

4. Kiến nghị biện pháp xử lý:

4.1 Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện:

- Tổ chức họp rút kinh nghiệm đối với Chủ tịch UBND xã Khánh An (giai đoạn các năm 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2015, 2019) trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và trật tự xây dựng trên địa bàn dẫn đến nhiều tồn tại, hạn chế nêu trên.

- Tổ chức họp rút kinh nghiệm đối với Công chức phụ trách lĩnh vực xây dựng của UBND xã Khánh An (giai đoạn các năm 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2015, 2019) do chưa thực hiện tốt vai trò tham mưu giúp cho Chủ tịch UBND xã trong việc kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm của người dân.

- Chỉ đạo Phòng Kinh tế - Hạ tầng phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Khánh An và các đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất giải pháp để giải quyết dứt điểm các trường hợp vi phạm của người dân về đất đai và trật tự xây dựng tại KDCTM xã và phần đất bãi bồi trong thời gian tới.

- Có văn bản chỉ đạo UBND các xã, thị trấn nâng cao vai trò trách nhiệm của mình trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và trật tự xây dựng trên địa bàn.

4.2 Tổ chức thực hiện:

- Thanh tra huyện tổ chức công khai kết luận thanh tra trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký kết luận thanh tra và theo dõi kết quả thực hiện kết luận thanh tra theo Điều 51 của Nghị định số 43/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ tịch UBND xã Khánh An có trách nhiệm tổ chức thực hiện kết luận thanh tra và báo cáo kết quả thực hiện về Đoàn thanh tra (thông qua Thanh tra huyện).

Trên đây là Kết luận thanh tra việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại Khu dân cư thương mại xã Khánh An đối với Chủ tịch UBND xã Khánh An./.

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- UBKT Huyện ủy;
- Đoàn Thanh tra;
- UBND xã Khánh An;
- Lưu: VT.

CHÁNH THANH TRA

Trần Triều Phương