

Số: /KL-STNMT

Kon Tum, ngày tháng năm 2021

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc quản lý đất đai, xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan tại khu vực đất có nguồn gốc giao cho Lâm trường Kon Tum tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum

Căn cứ Văn bản số 1511/UBND-NNTN ngày 04 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh v/v thanh tra công tác quản lý đất đai, xây dựng;

Từ ngày 04 tháng 6 năm 2020 đến ngày 07 tháng 8 năm 2020, Đoàn thanh tra liên ngành theo Quyết định số 253/QĐ-STNMT ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành thanh tra việc quản lý đất đai, xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan tại khu vực đất có nguồn gốc giao cho Lâm trường Kon Tum tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum.

Thực hiện nội dung ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy trình báo cáo kết quả thanh tra, kết luận thanh tra.

Xét các Báo cáo ngày 09 tháng 10 năm 2020, ngày 04 tháng 3 năm 2021 của Trưởng đoàn thanh tra và Tờ trình số 20/TT-TTr ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường,

Kết luận thanh tra như sau:

I. Đặc điểm, tình hình chung:

- Thực hiện văn bản số 1511/UBND-NNTN ngày 04 tháng 5 năm 2020 Ủy ban nhân dân tỉnh, sau khi thống nhất với các đơn vị liên quan, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định thanh tra việc quản lý đất đai, xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan tại khu vực đất có nguồn gốc giao cho Lâm trường Kon Tum tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum.

- Lâm trường Kon Tum được thành lập theo Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 17 tháng 4 năm 1993 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh v/v thành lập doanh nghiệp nhà nước. Ngày 28 tháng 6 năm 2010 Lâm trường Kon Tum đổi tên thành Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Đăk Hà theo Quyết định số 627/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển Lâm trường Kon Tum thành Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu. Ngày 28 tháng 12 năm 2016 Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Đăk Hà đổi tên thành Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai theo Quyết định 1591/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh về đổi tên và thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Đăk Hà.

- Năm 1999 Lâm trường Kon Tum cùng ông Nguyễn Đình Sáu (*đại diện bên nhận khoán*) ký kết Hợp đồng số 01/HĐGK ngày 01 tháng 6 năm 1999 giao

khoán đất làm kinh tế vườn ươm đội Quyết Thắng với diện tích 5ha cùng tài sản có trên đất trong thời gian 50 năm.

II. Kết quả thanh tra:

1. Về hồ sơ đất đai, quá trình quản lý, sử dụng đất đối với diện tích giao khoán cho 06 hộ:

1.1. Về hồ sơ đất đai khu vực giao khoán:

- Khu vực giao khoán cho 06 hộ tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum (theo Hợp đồng giao khoán số 01/HĐGK ngày 01 tháng 6 năm 1999 giao khoán đất làm kinh tế vườn) có nguồn gốc do Lâm trường Kon Tum nhận bàn giao nguyên trạng từ Xí nghiệp gỗ Kon Tum (tại Biên bản bàn giao ngày 31 tháng 3 năm 1994). Sau khi nhận bàn giao từ Xí nghiệp gỗ Kon Tum, Lâm trường Kon Tum đã sử dụng đất vào mục đích vườn ươm cây giống.

- Vào ngày 01 tháng 6 năm 1999 Bên A là Lâm trường Kon Tum (đại diện là ông *Nghiêm Xuân Tích*, chức vụ *Giám đốc*, là Bên A) cùng với Bên B là ông Nguyễn Đình Sáu (địa chỉ *Tập thể Cục QLV & TSNN tại DN tỉnh Kon Tum*) ký Hợp đồng số 01/HĐGK giao khoán đất làm kinh tế vườn. Theo Điều I Hợp đồng này thể hiện, Bên A giao khoán cho bên B khu đất vườn ươm đội Quyết Thắng (thuộc phường Duy Tân) có diện tích 5ha (có sơ đồ khu đất kèm theo) để quản lý và sử dụng vào mục đích làm vườn, ươm và trồng cây lâu năm trong thời gian 50 năm.

Hiện nay có 02 tài liệu thể hiện danh sách hộ nhận khoán làm kinh tế vườn kèm theo Hợp đồng số 01/HĐGK: (i) Tài liệu thứ nhất, danh sách hộ nhận khoán gồm 03 người, gồm ông Nguyễn Đình Sáu, ông Hồ Tấn Hùng và ông Đinh Văn Phúc (cùng có địa chỉ *Tập thể Cục QLV & TSNN tại DN tỉnh Kon Tum; không ghi địa chỉ thường trú*); (ii) Tài liệu thứ hai, danh sách hộ nhận khoán gồm 6 người, gồm ông Nguyễn Đình Sáu (nơi công tác *Sở Tài chính - Vật giá Kon Tum*); bà Sô Linh Mai (nơi công tác *Ủy ban Kiểm tra Đảng, Thị uỷ Kon Tum*); ông Đinh Văn Phúc (nơi công tác *Sở Tài chính - Vật giá Kon Tum*); ông Lê Tha, (nơi công tác *Sở Tài chính - Vật giá Kon Tum*); ông Hồ Tấn Hùng (nơi công tác *Sở Tài chính - Vật giá Kon Tum*) và ông Đinh Công Hà (nơi công tác *Điện Lực Kon Tum*).

- Từ khi nhận bàn giao từ Xí nghiệp gỗ Kon Tum ngày 31 tháng 3 năm 1994 đến nay, Lâm trường Kon Tum (nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai) chưa lập thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất lâm nghiệp được giao lý tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum.

1.2. Về việc xác định chủ thể quản lý diện tích đất sau khi giao khoán cho các hộ nhận khoán:

Qua rà soát hồ sơ thu hồi đất qua các thời kỳ cho đến nay của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai, thì diện tích giao khoán cho các hộ tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum (theo Hợp đồng số 01/HĐGK ngày 01 tháng 6 năm 1999) chưa được thu hồi, bàn giao về địa phương quản lý.

Ngoài ra, kết quả làm việc với cán bộ của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai qua các thời kỳ cũng không cung cấp được hồ sơ thu hồi diện tích giao khoán cho các hộ giao về địa phương quản lý và Hợp đồng giao khoán số 01/HĐGK ngày 01 tháng 6 năm 1999 cũng chưa lập thủ tục chấm dứt hoặc thanh lý giữa 02 bên theo quy định của pháp luật.

Do vậy, tại Báo cáo số 41/BC-Cty ngày 18 tháng 6 năm 2020 Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai cho rằng diện tích giao khoán cho 6 hộ tại phường Duy Tân đã bàn giao về cho địa phương quản lý trong giai đoạn 2002-2004 và hiện nay Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai không còn quản lý diện tích giao khoán cho 06 hộ là không có cơ sở.

2. Về nội dung và việc thực hiện hợp đồng giao khoán:

2.1. Về căn cứ pháp lý của hợp đồng giao khoán:

- Hợp đồng số 01/HĐGK được xác lập ngày 01 tháng 6 năm 1999 giữa Lâm trường Kon Tum và các hộ nhận khoán (*do ông Nguyễn Đình Sáu làm đại diện ký hợp đồng*) thực hiện trên cơ sở pháp lý: Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông lâm nghiệp trong các doanh nghiệp Nhà nước; Thông tư liên Bộ số 02/TTLB ngày 10 tháng 01 năm 1996 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Bộ Tài chính hướng dẫn lập và sử dụng Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ phúc lợi và chi phí trong giao khoán đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp tại các doanh nghiệp nhà nước.

- Nội dung của hợp đồng cơ bản phù hợp với quy định tại thời điểm xác lập hợp đồng, được quản lý tài sản trên đất không làm thay đổi hiện trạng; được đầu tư vốn để phát triển nông lâm nghiệp, ươm và trồng cây lâu năm có giá trị kinh tế; khi phát sinh doanh thu nộp 1% tổng giá trị doanh thu cho bên khoán.

2.2. Việc thực hiện quyền, nghĩa vụ bên giao khoán:

- Hợp đồng khoán chưa có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ*).

- Trình tự, thủ tục, hồ sơ chưa đầy đủ theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ.

- Bên giao khoán chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo qui định tại Điều 7 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ.

- Theo ý kiến của ông Nghiêm Xuân Tích và ông Hoàng Trung Dũng (*nguyên cán bộ Lâm trường Kon Tum*), việc bàn giao diện tích đất cho các hộ giao khoán và sơ đồ khu vực đất kèm theo Hợp đồng số 01/HĐGK ngày 01 tháng 6 năm 1999 là có thực hiện, nhưng do lâu ngày đã bị thất lạc. Khi giao đất giữa Lâm trường Kon Tum và 6 hộ nhận giao khoán không đo đạc thực tế thửa đất để phân chia mà các hộ tự phân chia diện tích để sản xuất (*tại Biên bản làm việc ngày 06 tháng 7 năm 2020 với Đoàn thanh tra*).

- Chính phủ ban hành Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 về việc giao đất khoán đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất,

đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh, để thay thế Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ, trong đó yêu cầu điều chỉnh bổ sung hợp đồng theo quy định tại Nghị định số 135/2005/NĐ-CP của Chính phủ; tuy nhiên Lâm trường Kon Tum không thực hiện quy định này.

- Bên giao khoán chưa thực hiện đầy đủ chức trách, nhiệm vụ, quyền hạn; thiếu kiểm tra, giám sát việc thực hiện hợp đồng giao khoán.

2.3 Việc thực hiện quyền, nghĩa vụ bên nhận giao khoán:

- Bên nhận khoán thực hiện không đúng theo hợp đồng ký kết và quy định của pháp luật (*như tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận khoán; xây dựng nhà ở; đường bê tông; đường điện ...*) trong khi đó Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ chỉ cho phép được làm lán tạm để bảo vệ sản xuất, cất giữ dụng cụ, vật tư sản xuất; được làm sân phơi, đào giếng nước, xây bể chứa nước, kênh dẫn nước, cống cấp thoát nước, hố ủ phân, chuồng nuôi gia súc, gia cầm.

- Bên giao khoán chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ.

- Tại thời điểm thanh tra, bên nhận khoán không thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và thực hiện nghĩa vụ đối với bên giao khoán theo Điều III của Hợp đồng số 01/HĐGK.

3. Công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng:

Qua làm việc, Ủy ban nhân dân phường Duy Tân, đã cung cấp thông tin về quá trình quản lý đất đai và trật tự xây dựng trong khu vực đất Lâm trường Kon Tum giao khoán cho 06 hộ như sau:

- Năm 2016 phát hiện việc chuyển nhượng từ ông Đinh Văn Phúc sang ông Nguyễn Bình Lâm không đúng quy định, vào ngày 06 tháng 10 năm 2017 Ủy ban nhân dân phường Duy Tân đã lập Biên bản ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng.

- Năm 2020 phát hiện 2 trường hợp xây dựng coi nới nhà không có giấy phép xây dựng (*trong đó 01 trường hợp đã cam kết tháo dỡ, 01 trường hợp chưa tìm được chủ xây dựng*).

- Đối với các trường hợp xây dựng trái phép còn lại xảy ra quá lâu nên Ủy ban nhân dân phường Duy Tân không biết cụ thể thời điểm xây dựng.

- Đối với đường bê tông đã xây dựng trong khu vực giao khoán có diện tích 901m² là do các hộ nhận khoán tự đóng góp kinh phí để xây dựng đường bê tông, Ủy ban nhân dân phường Duy Tân không đầu tư kinh phí.

- Về chủ thể quản lý khu vực đất giao khoán cho các hộ theo Hợp đồng số 01/HĐGK ngày 01 tháng 6 năm 1999 là do Lâm trường Kon Tum trước đây (*nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai*) quản lý, chưa thực hiện bàn giao đất cho địa phương quản lý.

4. Về quy hoạch khu vực các hộ nhận khoán:

Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2030, được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1335/QĐ-UBND, ngày 01 tháng 11 năm 2016 thì khu vực đất có nguồn gốc giao cho Lâm trường Kon Tum tại phường Duy Tân (*qua kiểm tra đo đạc thực tế khoảng 5,51ha*). Khu vực này một phần diện tích quy hoạch đất cây xanh (*khoảng 2,4628 ha*), một phần diện tích quy hoạch đất ở (*khoảng 1,632ha*), một phần diện tích quy hoạch đất giao thông (*khoảng 1,41ha*).

5. Kết quả kiểm tra, xác định vị trí giao khoán cho 06 hộ:

Trong thời gian thanh tra, Đoàn thanh tra phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Duy Tân, 5 hộ nhận khoán và các tổ chức, cá nhân có liên quan tiến hành kiểm tra, đo đạc, lập bản đồ trích đo, xác định ranh giới trên thực địa vị trí đất các hộ nhận khoán.

Trên cơ sở hồ sơ địa chính đo đạc năm 1998, hồ sơ địa chính chỉnh lý năm 2015, sơ đồ đất giao khoán do Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn cung cấp⁽¹⁾ và ranh giới do các hộ nhận khoán, các tổ chức, cá nhân có liên quan xác định trên thực địa đã xác định như sau:

5.1. Tổng diện tích của 06 hộ nhận khoán là 55.102,1m² (5,51ha)⁽²⁾. Ngoài ra còn diện tích 6.500m² (0,65ha) thuộc diện tích đất có nguồn gốc của Xí nghiệp gỗ Kon Tum nhưng đã bị các hộ lấn chiếm sử dụng và đất để hoang (*theo bản đồ đo đạc địa chính năm 1998*) trước khi Lâm trường Kon Tum ký Hợp đồng số 01/HĐGK ngày 01 tháng 6 năm 1999 với 06 hộ.

5.2. Hiện trạng đất khu vực 06 hộ nhận khoán: Đã xây dựng 12 hạng mục công trình; đường bê tông (*diện tích 901m²*), đường dây điện và trồng cây ăn quả, cây lâu năm (*trong đó có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 130m² là tài sản có trên đất trước khi ký Hợp đồng số 01/HĐGK*), hiện trạng đất cụ thể như sau:

- Đối với hộ nhận khoán ông Nguyễn Đình Sáu, tổng diện tích 14.856.4m² (*thửa đất 13*): Hiện trạng có 01 căn nhà xây dựng trên khu vực này. Theo trình bày của ông Nguyễn Đình Sáu, căn nhà này xây dựng năm 2001, có kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 129,5m²; diện tích còn lại hiện trạng là cây lâu năm. Chủ thể quản lý hiện nay theo báo cáo lập ngày 20 tháng 6 năm 2020 của ông Nguyễn Văn Sáu thể hiện ông Nguyễn Đình Sáu đã chuyển nhượng quyền nhận khoán cho ông Lê Văn Sỹ (*trú tại thôn Kon*

⁽¹⁾ Báo cáo số 500 /SNN-KH ngày 16 tháng 3 năm 2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, có tứ cận phía đông giáp đường Nguyễn Thiện thuật; phía tây giáp khe suối cạn; phía Bắc giáp hào chiến đấu; phía Nam giáp đất thổ cư tổ dân phố 5; tổng diện tích lô đất là 6,65ha.

⁽²⁾ Tổng diện tích đo đạc của Đoàn thanh tra là 5,51ha có thay đổi so với diện tích giao khoán và diện tích cung cấp của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ngày 16 tháng 3 năm 2020, nguyên nhân cụ thể như sau: Diện tích tăng so với hợp đồng giao khoán là 0,51ha, nguyên nhân là do trước đây đo bằng phương pháp thủ công; giảm diện tích 1,14 ha so với diện tích Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn cung cấp là do số liệu cung cấp của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đo bao diện tích suối và diện tích nằm ngoài diện tích nhận khoán của 06 hộ.

Tum Kơ Pong, xã Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum) từ năm 2001, việc chuyển nhượng không thể hiện bằng văn bản.

- Đối với hộ nhận khoán bà Sô Lê Mai tổng diện tích 17.451,2m² (*thừa đất số 12*): Hiện trạng có 02 căn nhà xây dựng trên khu vực này. Theo trình bày của bà Sô Lê Mai 02 căn nhà này xây dựng vào năm 2000, cụ thể như sau: Hạng mục nhà ở cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 108,5m² và hạng mục nhà sàn cấp 4, kết cấu trụ bê tông cốt thép, mái lợp tôn, diện tích xây dựng 37,3m²; diện tích còn lại hiện trạng là cây thông, cây ăn quả và cây lâu năm.

- Đối với hộ nhận khoán ông Đinh Văn Phúc, diện tích 8.851,55m² (*gồm các thửa đất số 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28,33*):

+ Hiện trạng các thửa đất có công trình xây dựng trên đất gồm 5 thửa (*số 17, 18, 20, 24, 28*), gồm:

(i) Tại thửa đất số 17, diện tích 282,2m², hiện trạng là công trình nhà ở cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 122,5m², thời điểm xây dựng năm 2002, công trình do bà Lê Thị Hiệu và ông Nguyễn Ngọc Hiếu xây dựng và hiện nay đang sử dụng; diện tích còn lại hiện trạng là ăn quả và cây lâu năm;

(ii) Tại thửa đất số 18 diện tích 561,3m², hiện trạng gồm 02 hạng mục Nhà ở và nhà gỗ lục giác. Cụ thể: Hạng mục Nhà ở cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 105m², thời điểm xây dựng năm 2001; Hạng mục Nhà gỗ lục giác kết cấu bằng gỗ, nền gạch, diện tích xây dựng 25m², thời điểm xây dựng năm 2019; 02 hạng mục công trình trên do bà Lê Thị Hạnh xây dựng và hiện nay đang sử dụng; diện tích còn lại hiện trạng là ăn quả và cây lâu năm;

(iii) Tại thửa đất số 20, diện tích 217m², hiện trạng gồm 02 công trình Nhà ở và Nhà rường bằng gỗ. Cụ thể: Hạng mục Nhà ở cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 78m², được xây dựng năm 2002; Hạng mục Nhà rường bằng gỗ, gồm 16 trụ gỗ dổi Bình Linh, đường kính trụ 28cm, diện tích xây dựng 96m², được xây dựng năm 2019; 02 hạng mục công trình do ông Lê Duy Mạnh xây dựng và hiện nay đang sử dụng, diện tích còn lại hiện trạng là ăn quả và cây lâu năm;

(iv) Tại thửa đất số 24, diện tích 865,9m², hiện trạng là Nhà ở cấp 4, kết cấu nhà ván, mái lợp tôn, diện tích xây dựng 65,6m², nhà được xây dựng năm 2002, công trình do ông Lê Viết Kỳ xây dựng và hiện nay đang sử dụng; diện tích còn lại hiện trạng là ăn quả và cây lâu năm;

(v) Tại thửa đất số 28, diện tích 591,9m², hiện trạng nhà ở cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ thép, diện tích xây dựng 56,9m². Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn Toàn, thì công trình Nhà ở được xây dựng phần thô năm 2002, năm 2016 hoàn thiện lại căn nhà và hiện nay ông Toàn đang sử dụng; diện tích còn lại hiện trạng là ăn quả và cây lâu năm.

+ Hiện trạng các thửa đất còn lại đang sử dụng trồng cây ăn quả và cây lâu năm đất gồm 06 thửa (*số 14, 15, 16, 21, 22, 23*), cụ thể:

(i) Tại thửa đất số 14, diện tích 2.893,8m², hiện trạng là cây ăn quả và cây lâu năm do ông Lê Viết Đông đang sử dụng;

(ii) Tại thửa đất số 15, diện tích 1.192,2m², hiện trạng là cây ăn quả và cây lâu năm do ông Đinh Văn Phúc đang sử dụng (*theo Báo cáo ngày 16 tháng 6 năm 2020 của ông Đinh Văn Phúc*);

(iii) Tại thửa đất số 16, diện tích 301,1m², hiện trạng là cây ăn quả và cây lâu năm do ông Lê Viết Đông đang sử dụng;

(iv) Tại thửa đất số 21, diện tích 177,1m², hiện trạng là cây ăn quả và cây lâu năm do ông Lê Duy Mạnh đang sử dụng;

(v) Tại thửa đất số 22, diện tích 828,5m², hiện trạng là cây ăn quả và cây lâu năm do ông Lê Huy Tư đang sử dụng;

(vi) Tại thửa đất số 23, diện tích 174,1m², hiện trạng là cây ăn quả và cây lâu năm do ông Lê Huy Tư đang sử dụng.

+ Về hồ sơ ông Đinh Văn Phúc chuyển nhượng quyền nhận khoán: Ông Đinh Văn Phúc cung cấp cho Đoàn thành tra gồm: (1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền nhận khoán đất làm kinh tế vườn lập ngày 14 tháng 12 năm 2015 giữa ông Đinh Văn Phúc với ông Nguyễn Bình Lâm; (2) Giấy đề nghị xác nhận việc nhận khoán đất làm kinh tế vườn lập ngày 15 tháng 6 năm 2005.

- Đối với hộ nhận khoán ông Lê Tha, tổng hiện tích 4.106,4m² (*thửa đất 27*): Hiện trạng không có công trình trên đất, hiện trạng đất trồng cây gỗ sưa và cây lâu năm. Theo báo cáo lập ngày 03 tháng 7 năm 2020 của ông Lê Tha, thể hiện ông Lê Tha đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn Sỹ trú tại thôn Kon Tum Kơ Pong, xã Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum.

- Đối với hộ nhận khoán ông Hồ Tấn Hùng, tổng diện tích 4.205,2m² (*gồm các thửa đất số 6, 19, 26*): Hiện trạng diện tích đất ông Hồ Tấn Hùng nhận khoán đã xây dựng 01 công trình gồm 04 hạng mục công trình trên đất:

+ Tại thửa đất số 6, diện tích 1.152m², hiện trạng gồm 04 hạng mục công trình nhà ở cấp 4, nhà bếp + chuồng gà, mái hiên và sân bê tông, tổng diện tích xây dựng 346m² (*Hạng mục Nhà ở cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 54m², theo ý kiến của chủ đầu tư xây dựng thì hạng mục Nhà ở được xây dựng năm 1999; hạng mục Nhà bếp + chuồng gà là nhà cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 88,6m², theo ý kiến của chủ đầu tư xây dựng thì hạng mục Nhà bếp + chuồng gà được xây dựng năm 1999; hạng mục Mái hiên là Thép vì kèo, diện tích 38,4m², xây dựng năm 2019; hạng mục Sân bê tông: diện tích 167,7m², sân bê tông thi công năm 2019*), chủ sử dụng đất là ông Hồ Tấn Hùng.

+ Tại thửa đất số 19, diện tích 1.808,4m², hiện trạng: Nhà cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 61,5m², nhà được xây dựng trước năm 2010, tên chủ sử dụng Nguyễn Công Phước.

+ Tại thửa đất số 26, diện tích 1.244,8m², hiện trạng Nhà cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 59,9m² (*trong đó phần xây dựng coi nói là 39,4 m² được xây dựng tháng 8 năm 2020*), tên người sử dụng ông Trần Khá.

- Đối với hộ nhận khoán ông Đinh Công Hà, tổng diện tích 5.631,35m² (*thửa đất số 25, 29, 30, 31, 32*): Hiện trạng không có công trình trên đất, đất hiện nay đang trồng cây ăn quả và cây lâu năm, cụ thể:

+ Tại thửa đất số 29, diện tích 1953,1m², hiện trạng đất hiện nay đang trồng cây ăn quả và cây lâu năm, tên chủ sử dụng đất là ông Trần Khá.

+ Tại thửa đất số 30, diện tích 1.295,9m², hiện trạng đất hiện nay đang trồng cây ăn quả và cây lâu năm, tên chủ sử dụng đất là ông Trần Thanh Tuấn.

+ Tại thửa đất số 31, diện tích 1.450,1m², hiện trạng đất hiện nay đang trồng cây ăn quả và cây lâu năm, tên chủ sử dụng đất là ông Đặng Đình Chí.

+ Tại thửa đất số 32, diện tích 644,3m², hiện trạng đất hiện nay đang trồng cây ăn quả và cây lâu năm, tên chủ sử dụng đất là ông Phạm Duy Hải.

Ngoài ra, còn có công trình xây dựng của bà Mai Thị Bích Hạnh và ông Trần Duy Cảnh nằm ngoài khu vực 06 nhận khoán có nguồn gốc đất chuyển nhượng của ông Đinh Xuân Trường lấn chiếm đất của Xí nghiệp gỗ trước đây, hiện trạng Nhà ở cấp 4, kết cấu tường trụ xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ thép, diện tích xây dựng 87,5m² (5m x 17,5m). Theo ý kiến của chủ đầu tư xây dựng công trình Nhà được xây dựng phần thô năm 2004; năm 2019 sửa chữa lại, tô trát, lợp lại mái tôn.

III. Kết luận:

1. Đối với việc quản lý, sử dụng đất của Lâm trường Kon Tum, nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai:

Kết quả thanh tra cho thấy kể từ ngày nhận bàn giao từ Xí nghiệp gỗ Kon Tum (ngày 31 tháng 3 năm 1994) đến nay, Lâm trường Kon Tum không lập thủ tục đăng ký đất đai đối với diện tích giao khoán tại vị trí đất thuộc phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, là vi phạm quy định tại khoản 1, 3 Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Trong quá trình sắp xếp, đổi mới lâm trường Quốc doanh theo Nghị định 200/2004/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ, Lâm trường Kon Tum đã không đưa diện tích đất của nhà nước đã giao khoán cho 06 hộ (*theo Hợp đồng số 01/HĐGK ngày 01 tháng 6 năm 1999*) vào Đề án sắp xếp Lâm trường Kon Tum (*được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2009*), là vi phạm quy định tại tiết 1.2 điểm 1 Mục II Thông tư số 04/2005/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trách nhiệm này thuộc về Lâm trường Kon Tum, nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai qua các thời kỳ.

2. Đối với việc thực hiện hợp đồng giao khoán:

2.1. Đối với bên giao khoán:

- Trình tự, thủ tục, hồ sơ chưa đầy đủ theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ và Hợp đồng khoán chưa có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ*).

- Năm 2005 Chính phủ ban hành Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 về việc giao đất khoán đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh thay thế Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ, trong đó yêu cầu điều chỉnh bổ sung hợp đồng theo quy định tại Nghị định số 135/2005/NĐ-CP, nhưng bên giao khoán không thực hiện quy định này.

- Bên giao khoán không kiểm tra, giám sát việc thực hiện Hợp đồng số 01/HĐGK kể từ ngày ký kết hợp đồng, là vi phạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ; điểm a khoản 2 Điều 9 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ và điểm đ khoản 1 Điều 9 Nghị định số 168/2016/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Chính phủ.

Trách nhiệm này thuộc về Lâm trường Kon Tum (nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai) qua các thời kỳ.

2.2. Đối với bên nhận khoán:

Qua thanh tra nhận thấy các hộ nhận khoán đã không thực hiện đúng hợp đồng số 01/HĐGK đã ký với Lâm trường Kon Tum (*nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai*) và quy định của pháp luật có liên quan, cụ thể:

a) Việc bên nhận khoán không thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và không thực hiện nghĩa vụ đối với bên giao khoán theo quy định tại Điều III của Hợp đồng số 01/HĐGK và điểm a khoản 2 Điều 8 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ.

Trách nhiệm này thuộc về 06 hộ nhận khoán theo Hợp đồng số 01/HĐGK.

b) Bên nhận khoán tự ý chuyển nhượng đất khoán cho các cá nhân khác là trái với nội dung hợp đồng đã ký kết và trái quy định pháp luật của pháp luật.

Trách nhiệm này thuộc về các hộ nhận khoán: Ông Nguyễn Đình Sáu, ông Đình Văn Phúc, ông Lê Tha, ông Đình Công Hà, ông Hồ Tấn Hùng.

c) Bên nhận khoán tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xây dựng 12 công trình nhà ở trên đất nông nghiệp là trái với nội dung hợp đồng đã ký kết và trái quy định tại quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ; điểm a khoản 1 Điều 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 2 Điều 10 Nghị định số 168/2016/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Chính phủ.

Trách nhiệm này thuộc về các hộ nhận khoán: Ông Nguyễn Đình Sáu, ông Đình Văn Phúc, bà Sô Lê Mai, ông Hồ Tấn Hùng.

d) Bên nhận khoán tự ý chuyển mục đích thực hiện xây dựng đường bê tông (diện tích 901m² nằm trên đất của ông Đình Công Hà và ông Đình Văn Phúc), đường dây điện, để tạo điều kiện cho các hộ nhận khoán lại tự tách thửa đất, phân lô là trái với nội dung hợp đồng ký kết và trái quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ; điểm a khoản 1 Điều 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 2 Điều 10 Nghị định số 168/2016/NĐ-CP ngày ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Chính phủ.

Trách nhiệm này thuộc về các hộ nhận khoán: Ông Đình Văn Phúc, ông Đình Công Hà.

3. Đối với công tác quản lý trật tự xây dựng:

Tại thời điểm thanh tra, khu vực đất có nguồn gốc giao cho Lâm trường Kon Tum tại phường Duy Tân có 13 trường hợp xây dựng không có giấy phép xây dựng.

Công tác kiểm tra về trật tự xây dựng trên địa bàn phường Duy Tân chưa được thường xuyên; dẫn đến không ít trường hợp các chủ đầu tư coi thường kỷ cương, pháp luật, cố tình vi phạm về trật tự xây dựng. Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum được quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 2 Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quy định việc cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum; việc tổ chức kiểm tra, xử lý các trường hợp xây dựng công trình không phép, sai phép trên địa bàn quản lý theo thẩm quyền là thuộc về chính quyền địa phương theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 164 Luật Xây dựng năm 2014.

Việc để xảy ra xây dựng công trình không phép trong thời gian dài như trên thuộc trách nhiệm thuộc về công chức, viên chức trực tiếp quản lý trật tự xây dựng tại phường Duy Tân và trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Duy Tân, Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum chưa làm tròn trách nhiệm của mình trong lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành thuộc thẩm quyền quản lý.

4. Đối với công tác quản lý đất đai:

Việc để xảy ra tình trạng chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép để xây dựng các công trình trên đất mà không phát hiện và xử lý kịp thời tại khu vực đất có nguồn gốc giao cho Lâm trường Kon Tum trên địa bàn phường Duy Tân trong thời gian dài chưa được khắc phục, là vi phạm quy định tại Điều 208 Luật Đất đai 2013.

Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân phường Duy Tân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum.

IV. Biện pháp xử lý:

Từ kết quả thanh tra nêu trên cho thấy, diện tích đất mà Lâm trường Kon Tum (nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai) giao khoán cho các hộ dân vào năm 1999 là đất lâm nghiệp được Nhà nước giao cho Lâm trường quản

lý. Tuy nhiên, từ khi nhận bàn giao đất từ Xí nghiệp gỗ Kon Tum (vào năm 1994) đã không thực hiện lập thủ tục đăng ký đất đai và không mở sổ sách theo dõi; đã ký kết hợp đồng giao khoán (vào năm 1999) cho các hộ nhưng không đảm bảo trình tự, thủ tục, hồ sơ theo quy định; không kịp thời điều chỉnh hợp đồng khi chính sách pháp luật thay đổi; không thực hiện việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện hợp đồng giao khoán, để các hộ nhận khoán sử dụng đất sai mục đích, tùy tiện chuyển nhượng đất, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà và công trình xây dựng trên đất trái pháp luật, không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định...

Hành vi vi phạm của Lâm trường Kon Tum (nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai) và các hộ nhận khoán là có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng, cần được xử lý theo quy định.

Để xử lý vi phạm, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị, đề xuất xử lý như sau:

1. Kiến nghị, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo:

1.1. Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum:

- Phối hợp với Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai tổ chức lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai và xây dựng đối với các trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng công trình không có giấy phép, công trình không phù hợp quy hoạch tại khu vực có nguồn gốc đất Lâm trường Kon Tum tại phường Duy Tân theo thẩm quyền.

- Tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan về công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng trong giai đoạn (từ năm 1999 đến năm 2020) tại khu vực giao khoán có nguồn gốc giao cho Lâm trường Kon Tum tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum.

1.2. Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai (trước đây là Lâm trường Kon Tum):

- Trong thời gian 45 ngày kể từ ngày nhận được kết luận thanh tra phải lập thủ tục thanh lý hợp đồng giao khoán, thu hồi lại đất với bên nhận khoán vì đã để xảy ra những sai phạm theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 168/2016/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Chính phủ. Trường hợp quá thời hạn 45 ngày mà các hộ nhận khoán không chấp hành thì Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai có văn bản báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh (giao Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp hồ sơ) chuyển vụ việc đến Cơ quan Cảnh sát điều tra để tiến hành điều tra và xử lý việc quản lý, sử dụng đất đai và xây dựng có dấu hiệu vi phạm pháp luật.

- Sau khi Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai thanh lý hợp đồng giao khoán, thu hồi lại đất với bên nhận khoán và xử lý dứt điểm các nội dung có liên quan giữa các bên theo quy định của pháp luật, có văn bản đề xuất phương án sử dụng đối với quỹ đất tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum; trường hợp Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai không còn nhu cầu sử

dụng đất thì có văn bản trả lại đất cho địa phương quản lý, bố trí sử dụng đất theo quy định.

- Tiến hành kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan (*theo từng giai đoạn*) với hành vi thiếu tinh thần trách nhiệm trong quản lý đất đai; giao khoán đất mà chưa có phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; không điều chỉnh bổ sung hồ sơ khi chính sách thay đổi; thiếu kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện giao khoán để các hộ nhận khoán vi phạm hợp đồng đã ký kết mà không phát hiện, xử lý kịp thời theo quy định.

2. Giao nhiệm vụ cho trưởng các phòng, đơn vị thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường:

2.1. Chi cục Quản lý đất đai:

Tham mưu thủ tục về đất đai sau khi nhận được văn bản đề xuất phương án sử dụng đất đối với quỹ đất tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai. Trường hợp Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai có văn bản trả lại đất thì giao tham mưu thủ tục thu hồi đất giao về cho địa phương quản lý, bố trí sử dụng đất theo quy định.

2.2. Thanh tra Sở:

Theo dõi, giám sát kết quả thực hiện các nội dung sau kết luận thanh tra, báo cáo kết quả cho Giám đốc Sở xem xét, chỉ đạo.

Trên đây là kết luận thanh tra việc quản lý đất đai, xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan tại khu vực đất có nguồn gốc giao cho Lâm trường Kon Tum tại phường Duy Tân, thành phố Kon Tum. Kết luận này được gửi đến Ủy ban nhân dân tỉnh tỉnh để xin ý kiến; được gửi đến đối tượng thanh tra và các đơn vị có liên quan để triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và PTNT;
- UBND thành phố Kon Tum;
- Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ia H'Drai;
- Các hộ nhận khoán;
- GD Sở, các PGĐ Sở;
- Trang TTĐT Sở TN&MT (để đăng tin);
- Lưu VT, HSTT, TT_{TNMT}.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Lộc