

Số: 01 /KL-CTUBND

Cổ Đông, ngày 29 tháng 10 năm 2024

KẾT LUẬN NỘI DUNG TỐ CÁO

**Đối với ông Nguyễn Ngọc Ngâm, hộ khẩu thường trú:
Thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, TP. Hà Nội**

Ngày 29/8/2024 Chủ tịch UBND xã Cổ Đông đã ban hành Quyết định số 256/QĐ- UBND về thụ lý tố cáo đối với ông Nguyễn Ngọc Ngâm, hộ khẩu thường trú: Thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, TP. Hà Nội, chủ sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 (bản đồ 2003), (gồm các thửa đất: số 197, 196, 192, 193, 194, tờ bản đồ số 01 theo bản đồ 299/1985), địa chỉ thửa đất: thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Tp. Hà Nội.

Nội dung tố cáo được thụ lý gồm:

Tố cáo ông Nguyễn Ngọc Ngâm có hành vi vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai cụ thể như sau:

1. Ông Nguyễn Ngọc Ngâm thuê máy móc đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, Sơn Tây, Hà Nội, thời gian đào ao khoảng tháng 11/2023.

2. Ông Nguyễn Ngọc Ngâm có hành vi xây nhà trên đất nông nghiệp (đất màu) tại thửa đất số 194, 195, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299/1985), thời điểm xây dựng nhà ở người tố cáo chưa xác định rõ.

Căn cứ nội dung tố cáo, giải trình của người bị tố cáo, các tài liệu có liên quan, Báo cáo kết quả xác minh nội dung tố cáo của Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 (thành lập theo Quyết định số 257/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND xã Cổ Đông) và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Chủ tịch UBND xã Cổ Đông kết luận nội dung tố cáo như sau:

1. Kết quả xác minh nội dung tố cáo:

1.1. Nội dung tố cáo số 1: *Tố cáo ông Nguyễn Ngọc Ngâm thuê máy móc đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, Sơn Tây, Hà Nội, thời gian đào ao khoảng tháng 11/2023.*

* Kết quả xác minh:

Ngày 19/9/2024 Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 đã làm việc với ông Nguyễn Ngọc Ngâm, ông Ngâm đã cung cấp cho tổ xác minh các hồ sơ tài liệu liên

quan và giải trình về nguồn gốc thửa đất, thời điểm và quá trình sử dụng đất đến nay. Ông Nguyễn Ngọc Ngâm trình bày về nguồn gốc, thời điểm và quá trình sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 (bản đồ đo vẽ năm 2003), diện tích 1923,9m² tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, Nội dung đơn trình bày cụ thể thửa đất đã được gia đình sử dụng ổn định từ năm 1988; nguồn gốc đất là do gia đình ông Ngâm trúng đấu thầu với HTX Bắc Kiên, ông đã đứng ra làm nhà trẻ mới cho HTX Bắc Kiên tại khu Nương Cắm (nay là trường Mầm Non Cổ Đông) và HTX Bắc Kiên đã cắm đất (giao đất trái thẩm quyền) ở khu nhà trẻ cũ cho gia đình ông Ngâm từ năm 1988, gồm các thửa đất số 193+194+196+197, tờ bản đồ số 01/299, tổng diện tích là 1.755m². Sau đó, gia đình có dồn đổi thêm một số diện tích đất nông nghiệp của các hộ gia đình khác nữa. Đến năm 2010, gia đình ông Ngâm thống nhất cho con gái một phần đất nhưng do con gái đi lấy chồng không có nhu cầu sử dụng để ở. Vì vậy năm 2013 đã nhờ cha mẹ bán phần đất được gia đình phân chia để lấy vốn làm ăn phát triển kinh tế gia đình.

Trong diện tích đất của gia đình ông Ngâm có một phần đất sâu trũng, hàng năm thường bị ngập úng, canh tác khó khăn, năng suất rất thấp. Vì vậy, năm 2000 gia đình ông Ngâm đã tự cải tạo xây kè bờ bao bằng đá ong, hồ vôi cát để trữ nước tưới cây và hình thành ao thả cá tăng gia sản xuất. Lúc đó, gia đình thuê ông Phạm Văn Thuận người thôn Ngõ Bắc xây dựng. Trong quá trình sử dụng lâu năm mưa nhiều bị xuống cấp, đến cuối năm 2023 bị đổ bờ tường kè ao, gia đình đã nạo vét để xây kè lại bờ, không phải tự ý thuê máy mức đào ao. Tại thời điểm đó, UBND xã đã xuống kiểm tra hiện trạng.

Ngày 25/9/2024 Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 đã làm việc với ông Phạm Văn Thuận thôn Ngõ Bắc để xác minh nội dung tố cáo đối với ông Nguyễn Ngọc Ngâm thuê máy mức đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông thời gian tháng 11/2023.

Tại buổi làm việc ông Phạm Văn Thuận cho biết, năm 2000 ông Phạm Văn Thuận và vợ là bà Ngô Thị Duyên và ông Nguyễn Văn Phong có xây bờ kè bằng đá ong trên thửa đất số 193, tờ bản đồ 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc xã Cổ Đông cho hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Ngâm để làm ao thả cá, vì đây là thửa đất của hộ ông Ngâm sâu trũng bị ngập nước không canh tác được, ao đã hình thành từ thời gian đó. Vào thời điểm, tháng 11/2023 do bờ kè bị sạt lở ông Nguyễn Ngọc Ngâm có cải tạo, xây lại phần bờ kè bị đổ không phải thuê máy mức đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ 01, không có tình trạng đào ao, vận chuyển đất đi nơi khác, tố cáo của công dân là sai sự thật.

Chiều ngày 25/9/2024 Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 đã làm việc với ông Bùi Văn Thịnh - HTX Bắc Kiên và ông Tạ Văn Đăng - trưởng thôn Ngõ Bắc, hai ông cho biết: Nội dung tố cáo đối với ông Nguyễn Ngọc Ngâm thuê máy mức đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông thời gian đào ao khoảng tháng 11/2023 là chưa phù hợp, vì ao của gia đình ông Ngâm đã hình thành từ khoảng năm 2000 trên cơ sở cải tạo các ruộng trũng thấp, xây bờ kè đá ong hình thành ao thả cá. Tháng 11/2023 do bờ kè bị sạt lở ông Ngâm có thuê máy mức để mức phần bờ kè bị đổ lên xây lại, không có hiện tượng mức đất, đào ao, vận chuyển đất đi hoặc đến thửa đất.

Cùng ngày 25/9/2024 Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 làm việc với ông Bùi Duy Phương- thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông (nguyên là trưởng thôn Ngõ Bắc từ năm 2007-2019). Ông Phương cho biết việc công dân tố cáo đối với ông Nguyễn Ngọc Ngâm thuê máy mức đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông thời gian đào ao khoảng tháng 11/2023 là không đúng. Vì ao của gia đình ông Ngâm trước đây là ruộng sâu trũng, ngập úng khó canh tác do hộ ông Ngâm dồn đổi ruộng của các hộ sau đó xây kè cải tạo thành ao trữ nước, thả cá, ao đã hình thành từ những năm 2000-2001, sau này năm 2023 bờ ao bị sạt lở gia đình ông Ngâm cải tạo xây lại bờ kè chứ không phải ông Ngâm thuê máy mức đào ao vào năm 2023.

* Ngày 07/10/2024 Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 đã tổ chức làm việc với ông Nguyễn Ngọc Ngâm; ông Nguyễn Thanh Thủy và ông Phan Văn Trường để tiếp tục xác minh, thu thập thông tin tài liệu liên quan đến nội dung tố cáo của công dân, kiểm tra hiện trạng các thửa đất tại thực địa.

Tại buổi xác minh ông Phan Văn Trường cho biết ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất vườn của ông Nguyễn Ngọc Ngâm và bà Nguyễn Thị Chạm đối với một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, bản đồ đo vẽ năm 2003, tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, diện tích 443m², (70m² đất ở và 373m² đất vườn). Về nội dung tố cáo ông Nguyễn Ngọc Ngâm đào ao vào cuối năm 2023 ông Trường khẳng định là không đúng, từ năm 2013 khi về ở tại thửa đất ông đã thấy hộ ông Ngâm đã có ao thả cá, cuối năm 2023 do bờ ao bị sạt lở nên gia đình ông Ngâm có cải tạo và xây dựng lại phần bờ ao đã bị sạt lở.

- Tổ xác minh làm việc với ông Nguyễn Thanh Thủy, ông Thủy cho biết có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, bản đồ đo vẽ năm 2003, tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông của ông Nguyễn Ngọc Ngâm và bà Nguyễn Thị Chạm, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/12/2013.

- Tại buổi xác minh ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã công nhận những lời trình bày của ông Trường và ông Thủy là đúng.

*** Kết quả xác minh tại thực địa và hồ sơ lưu tại UBND xã Cổ Đông:**

- Theo bản đồ 299 đo đạc năm 1985: Thửa đất hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Ngâm đang sử dụng và một phần chuyển nhượng cho ông Trường và ông Thủy là thửa đất số 193+194+196+197 và một phần thửa đất số 192, tờ bản đồ số 01, bản đồ 299 đo vẽ năm 1985. Trong đó:

Thửa đất công dân tố cáo ông Ngâm thuê máy múc đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc thuộc thửa đất số 193 diện tích 827m² loại đất ghi 1L (một lúa).

- Bản đồ đo đạc năm 2003: Toàn bộ thửa đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, có diện tích 1923,9m², loại đất bản đồ ghi T (thổ cư), trên sổ mục kê năm 2003 ghi người sử dụng Nguyễn Văn Ngâm (Nguyễn Ngọc Ngâm) loại đất ONT (là đất ở nông thôn).

- Bản đồ tổng thể đo đạc năm 2016 là thửa đất số 339, tờ bản đồ số 43, diện tích: 1.946,4m², loại đất: ONT+CLN (đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm).

Như vậy, nội dung tố cáo số 1: Tố cáo ông Nguyễn Ngọc Ngâm thuê máy múc đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, Sơn Tây, Hà Nội, thời gian đào ao khoảng tháng 11/2023 là chưa có cơ sở, không đúng về thời gian.

Qua kết quả xác minh cho thấy hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã tự cải tạo, xây bờ kè trên diện tích đất sâu trũng của gia đình đang sử dụng; hình thành ao từ những năm 2000 chứ không phải thuê máy múc đào ao vào tháng 11/2023.

1.2. Nội dung tố cáo số 2: Tố cáo ông Nguyễn Ngọc Ngâm có hành vi xây nhà trên đất nông nghiệp (đất màu) tại thửa đất số 194, 195, tờ bản đồ số (bản đồ 299/1985) thời điểm xây dựng nhà ở người tố cáo chưa xác định rõ.

*** Kết quả xác minh:**

Ngày 19/9/2024 Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 đã làm việc với ông Nguyễn Ngọc Ngâm, ông Ngâm đã cung cấp cho tổ xác minh các hồ sơ tài liệu liên quan đến nguồn gốc thửa đất, thời điểm và quá trình sử dụng đất đến nay. Ông Nguyễn Ngọc Ngâm trình bày về nguồn gốc, thời điểm và quá trình sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 (bản đồ đo vẽ năm 2003), diện tích 1923,9m² tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, Nội dung đơn trình bày cụ thể thửa đất đã được gia đình sử dụng ổn định từ năm 1988; nguồn gốc đất là do gia đình ông Ngâm trúng đấu thầu

với HTX Bắc Kiên, ông đã đứng ra làm nhà trẻ mới cho HTX Bắc Kiên tại khu Nương Cắm (nay là trường Mầm Non Cổ Đông) và HTX Bắc Kiên đã cắm đất (giao đất trái thẩm quyền) ở khu nhà trẻ cũ cho gia đình ông Ngâm từ năm 1988, gồm các thửa đất số 193+194+196+197, tờ bản đồ số 01/299, tổng diện tích là 1.755m². Sau đó, gia đình có dồn đổi thêm một số diện tích đất nông nghiệp của các hộ gia đình khác nữa. Đến năm 2010, gia đình ông Ngâm thống nhất cho con gái một phần đất nhưng do con gái đi lấy chồng không có nhu cầu sử dụng để ở. Vì vậy năm 2013 đã nhờ cha mẹ bán phần đất được gia đình phân chia để lấy vốn làm ăn phát triển kinh tế gia đình.

Ngày 25/9/2024 tổ công tác đã làm việc với ông Bùi Văn Thịnh - HTX Bắc Kiên và ông Tạ Văn Đăng - trưởng thôn Ngõ Bắc, hai ông cho biết nguồn gốc và thời điểm sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ 20 đo vẽ năm 2003 gồm các thửa đất số 197+196+192+193+194, tờ bản đồ 01 bản đồ 299/1985 là do năm 1988 ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã trúng đấu thầu với HTX Bắc Kiên, làm nhà trẻ mới cho HTX ở khu Nương Cắm (nay là trường Mầm non Cổ Đông- khu Bắc Kiên). Sau khi xây dựng xong 3 gian nhà trẻ ở Nương Cắm HTX cắm (giao đất) cho ông Nguyễn Ngọc Ngâm tại thửa đất số 193+194+196+197, tờ bản đồ 01/299 với diện tích 1.755m². Hộ ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã sử dụng ổn định diện tích thửa đất từ năm 1988 đến nay, thửa đất chưa được cấp GCNQSD đất. Trên thửa đất có gia đình ông Nguyễn Văn Thủy người thôn Ngõ Kiên và hộ bà Bùi Thị Xuân Hương - thôn Ngõ Bắc xã Cổ Đông đã xây dựng công trình nhà ở từ năm 2013-2014 sử dụng ổn định đến nay.

Nội dung tố cáo đối với ông Nguyễn Ngọc Ngâm có hành vi xây nhà trên đất nông nghiệp (đất màu) tại thửa đất 194, 195, tờ bản đồ 01 bản đồ 299/1985, nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ 20 đo vẽ năm 2003 đứng tên ông Nguyễn Ngọc Ngâm hiện có 03 nhà ở và công trình phụ của 03 hộ gia đình hiện đang sinh sống, đó là: hộ ông Nguyễn Ngọc Ngâm; hộ ông Nguyễn Thanh Thủy; hộ bà Bùi Thị Xuân Hương. Các hộ gia đình đã xây dựng nhà ở và công trình phụ trợ sử dụng ổn định hơn chục năm nay (từ khoảng năm 2013). Hai ông cam kết những thông tin cung cấp ở trên là đúng sự thật, nếu sai sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Cùng ngày 25/9/2024 Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 làm việc với ông Bùi Duy Phương, thôn Ngõ Bắc (nguyên là trưởng thôn từ năm 2007-2019). Ông Phương cho biết Nguồn gốc và thời điểm sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 đo vẽ năm 2003 gồm các thửa đất số 197+196+192+193+194, tờ bản đồ số 01/299 đo vẽ năm 1985 có nguồn gốc từ năm 1988 ông Nguyễn Ngọc Ngâm trúng thầu

với HTX Bắc Kiên xây dựng nhà trẻ mới ở khu Nương Cắm, Bắc Kiên đổi đất ở khu nhà trẻ cũ ở các thửa đất 193+194+197+196, tờ bản đồ số 01/299, diện tích 1.755m², sau đó ông Ngâm có đổi thêm một số thửa ruộng của các hộ khác để tạo thành thửa đất theo như hiện trạng hiện nay.

Đến ngày 22/6/2013 ông Nguyễn Ngọc Ngâm và bà Nguyễn Thị Chạm có chuyển nhượng một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 đo vẽ năm 2003 cho ông Phan Văn Trường, bà Bùi Thị Xuân, diện tích 443m² hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay do hai bên ký kết có sự chứng kiến của ông Bùi Xuân Huấn (em bà Hương) và ông Bùi Duy Phương là đúng.

Ngày 26/12/2013 ông Nguyễn Ngọc Ngâm và bà Nguyễn Thị Chạm tiếp tục chuyển nhượng một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, bản đồ năm 2003 cho ông Nguyễn Thanh Thủy thôn Ngọc Kiên và ông Phương lúc đó là trưởng thôn cũng được mời làm người làm chứng.

Hai hộ gia đình trên sau khi nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định từ trước 01/7/2014 đến nay.

* Ngày 07/10/2024 Tổ xác minh nội dung tố cáo số 257 đã tổ chức làm việc với ông Nguyễn Ngọc Ngâm; ông Nguyễn Thanh Thủy và ông Phan Văn Trường để tiếp tục xác minh, thu thập thông tin tài liệu liên quan đến nội dung tố cáo của công dân.

- Tại buổi xác minh ông Phan Văn Trường cho biết vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất vườn của ông Nguyễn Ngọc Ngâm và bà Nguyễn Thị Chạm đối với một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, bản đồ năm 2003, tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, diện tích 443m², (70m² đất ở và 373m² đất vườn). Hai bên đã lập hợp đồng đánh máy và ký nhận giữa các bên, có người làm chứng và chữ ký của trưởng thôn Ngõ Bắc, thời điểm nhận chuyển nhượng là ngày 22/6/2023. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trường đã xây dựng nhà ở ngay trong năm 2013 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai.

- Tổ xác minh làm việc với ông Nguyễn Thanh Thủy, ông Thủy cho biết có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, bản đồ đo vẽ năm 2003, tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, diện tích 160m², (đất ở 60m² và 100m² đất vườn) của ông Nguyễn Ngọc Ngâm và bà Nguyễn Thị Chạm, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/12/2013 có chữ ký của bên bán, bên mua, có người làm chứng và chữ ký của trưởng thôn Ngõ Bắc. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông Thủy đã xây dựng 01 nhà cấp 4.

nền móng nhà kiên cố để khi có điều kiện sẽ cải tạo lại nhà, tháng 4 năm 2014 thì xây dựng xong công trình, gia đình ông Thủy chuyển đến sinh sống tại đó. Đến năm 2016 vợ chồng ông Thủy có sửa chữa lại phần nhà cấp 4 và xây thêm tầng 2 để thuận tiện cho việc ăn ở sinh hoạt, sử dụng ổn định đến nay.

- Tại buổi làm việc xác minh đối với ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã công nhận những lời trình bày về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời gian xây dựng công trình trên đất như lời trình bày của ông Phan Văn Trường và ông Nguyễn Thanh Thủy là đúng.

*** Kết quả xác minh tại thực địa và hồ sơ lưu tại UBND xã Cổ Đông:**

- Đối chiếu, chồng ghép với bản đồ 299 đo đạc năm 1985: Thửa đất hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Ngâm đang sử dụng và một phần chuyển nhượng cho ông Trường và ông Thủy là thửa đất số 193+194+196+197 và một phần thửa đất số 192, tờ bản đồ số 01/299 đo vẽ năm 1985. Trong đó:

- + Thửa 197 có diện tích 329m², loại đất ghi N. Trẻ (nhà trẻ).
- + Thửa đất số 196 diện tích 80m² loại đất ĐM (đất màu)
- + Thửa 194 diện tích 485m² loại đất ghi ĐM (đất màu)
- + Thửa 193 diện tích 827m² loại đất ghi 1L (mặt lúa),
- + Thửa 192 diện tích 540m² (ông Ngâm chỉ sử dụng một phần diện tích thửa đất), loại đất ghi H (hoang).

- Bản đồ đo đạc năm 2003: Thửa đất hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Ngâm đang sử dụng và một phần chuyển nhượng cho ông Trường và ông Thủy là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, có diện tích 1923,9m², loại đất bản đồ ghi T (thổ cư), trên sổ mục kê năm 2003 ghi người sử dụng Nguyễn Văn Ngâm (Nguyễn Ngọc Ngâm) loại đất ONT (là đất ở nông thôn).

- Bản đồ tổng thể đo đạc năm 2016, tờ 43, thửa 339, diện tích: 1.946,4m², loại đất: ONT+CLN (đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm).

- Thửa đất có biến động về diện tích: Theo đơn đề nghị của ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã được các ông: Phùng Duy Hiệp, nguyên là chủ nhiệm HTX thời kỳ 1988-1990, ông Nguyễn Anh Tuấn, nguyên là kế toán trưởng HTX, ông Bùi Công Vĩnh, nguyên là trưởng ban kiểm soát HTX và ông Nguyễn Đức Thành, Chủ nhiệm HTX Bắc Kiên xác nhận ngày 05/6/2006 công nhận ông Nguyễn Ngọc Ngâm được cầm và sử dụng diện tích 1.755m².

Theo bản đồ đo vẽ năm 2003 thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 diện tích 1923,9m², tăng 168,9m², đó là do năm 2002 hộ ông Nguyễn Ngọc Ngâm có nhận chuyển nhượng thêm thửa đất của ông Bùi Văn Thát theo giấy chuyển nhượng đất

được hai bên ký nhận ngày 07/02/2002, đổi đất cho hộ ông Chèng và một phần nhận chuyển đổi với ông Bùi Văn Phán và bà Kiều Thị Minh.

Theo bản đồ tổng thể đo đạc năm 2016, tờ 43, thửa 339, diện tích: 1.946,4m², tăng lên 22,3m² so với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, đo vẽ năm 2003 đó là do việc cắm mốc chỉ dẫn chưa chính xác và có sai số đo đạc, hiện trạng có mốc giới rõ ràng không có đơn thư tranh chấp.

- Tại thời điểm tổ công tác xác minh kiểm tra thực địa trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, hiện đang có 03 công trình xây dựng do 03 hộ gia đình đang quản lý sử dụng đó là hộ ông Nguyễn Ngọc Ngâm; hộ ông Phan Văn Trường và hộ ông Nguyễn Thanh Thủy. Trong đó:

+ Công trình xây dựng của ông Nguyễn Ngọc Ngâm gồm nhà ở 2 tầng, diện tích khoảng 100m² và công trình phụ trợ chăn nuôi, có 01 ao xây kè bờ bằng gạch xi măng độ cao 0,5m, diện tích ao khoảng 300m² đang thả cá, trên vườn có một số cây ăn quả.

+ Công trình xây dựng của hộ ông Phan Văn Trường có 01 nhà hai tầng, diện tích xây dựng khoảng 70m² và có công trình phụ trợ phục vụ sinh hoạt.

+ Công trình xây dựng của hộ ông Nguyễn Thanh Thủy có 01 nhà hai tầng, diện tích xây dựng khoảng 90m² và có công trình phụ trợ bằng mái tôn phục vụ sinh hoạt. Theo ông Nguyễn Ngọc Ngâm trình bày diện tích đất ông Nguyễn Thanh Thủy nhận chuyển nhượng là 160 m², trong đó có khoảng 50m² (5m mặt tiền giáp đường liên thôn) có nguồn gốc do ông chuyển đổi đất với ông Bùi Văn Phán, thôn Ngõ Bắc thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20 (bản đồ 2003), trên bản đồ 2003 ghi loại đất: ĐM (đất màu) và phần diện tích còn lại thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 (bản đồ 2003) của ông Nguyễn Ngọc Ngâm, trên bản đồ 2003 ghi loại đất là T (Thổ cư). Hiện phần công trình phụ trợ bằng mái tôn của hộ ông Nguyễn Thanh Thủy đang nằm trên phần diện tích thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20 (bản đồ 2003), không phải công trình do hộ ông Nguyễn Ngọc Ngâm xây dựng.

2. Căn cứ pháp luật để xác định có hay không có hành vi vi phạm pháp luật:

Căn cứ khoản 1 và khoản 4 Điều 5 Luật đất đai năm 2024 quy định về nguyên tắc sử dụng đất: “ 1. Đúng mục đích sử dụng đất; 4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh”.

Căn cứ Khoản 1 Điều 31 Luật đất đai năm 2024 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: “1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Căn cứ khoản 3, điều 139 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 2, điều 25 Nghị định 101/NĐ-CP ngày 29/7/2024 “Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai”.

3. Kết luận:

Căn cứ kết quả xác minh, đối chiếu các quy định pháp luật, nhận thấy:

3.1. Nội dung tố cáo số 1: Tố cáo ông Nguyễn Ngọc Ngâm thuê máy múc đào ao trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299/1985) tại thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, Sơn Tây, Hà Nội, thời gian đào ao khoảng tháng 11/2023. Nội dung tố cáo là sai.

Lý do: Qua kết quả xác minh cho thấy hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã tự cải tạo, xây bờ kè trên diện tích đất sâu trũng của gia đình đang sử dụng, hình thành ao từ những năm 2000 chứ không phải thuê máy múc đào ao vào tháng 11/2023.

3.2. Nội dung tố cáo số 2: Tố cáo Ông Nguyễn Ngọc Ngâm có hành vi xây nhà trên đất nông nghiệp (đất màu) tại thửa đất số 194, 195, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299/1985), thời điểm xây dựng nhà ở người tố cáo chưa xác định rõ. Nội dung tố cáo là sai.

Lý do: Qua kết quả xác minh cho thấy: Các công trình xây dựng đã được hình thành từ trước 01/7/2014. Trong đó đa số công trình xây dựng trên diện tích đất ở có nguồn gốc từ năm 1988 ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã trúng đấu thầu với HTXNN Bắc Kiên, làm nhà trẻ mới cho HTX ở khu Nương Cầm nay là trường mầm non Cổ Đông- khu Bắc Kiên. Sau khi xây dựng xong 3 gian nhà trẻ ở Nương Cầm HTX cầm đất (giao đất trái thẩm quyền) cho ông Nguyễn Ngọc Ngâm tại thửa đất số 193+194+196+197, tờ bản đồ 01, bản đồ 299/1985 với diện tích 1.755m², không có thửa đất 195 như công dân tố cáo.

Theo bản đồ 299 năm 1985 có một phần công trình phụ của ông Nguyễn Thanh Thủy xây dựng trên diện tích đất nông nghiệp (ĐM), thuộc một phần thửa đất số 19, tờ bản đồ 20, phần diện tích này có nguồn gốc do ông Nguyễn Ngọc Ngâm nhận chuyển đổi với hộ ông Bùi Văn Phán (khoảng 50 m²). Năm 2013 ông

Nguyễn Ngọc Ngâm đã chuyển nhượng phần diện tích chuyển đổi trên và một phần diện tích đất thửa đất số 12, tờ bản đồ 20 cho ông Nguyễn Thanh Thủy, công trình xây dựng do ông Nguyễn Thanh Thủy xây, không phải do ông Nguyễn Ngọc Ngâm xây dựng.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Ngọc Ngâm- người bị tố cáo có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, giao dịch bằng giấy viết tay (đánh máy) không được cơ quan có thẩm quyền cho phép vào thời điểm năm 2013 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai. Mặc dù vậy, theo đơn đề nghị của ông Nguyễn Ngọc Ngâm đã được các ông: Phùng Duy Hiệp, nguyên là chủ nhiệm HTX thời kỳ 1988-1990, ông Nguyễn Anh Tuấn, nguyên là kế toán trưởng HTX, ông Bùi Công Vĩnh, nguyên là trưởng ban kiểm soát HTX và ông Nguyễn Đức Thành, Chủ nhiệm HTX Bắc Kiên xác nhận ngày 05/6/2006 công nhận ông Nguyễn Ngọc Ngâm được cầm đất và sử dụng diện tích 1.755m². Theo bản đồ đo vẽ năm 2003 thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 diện tích 1923,9m² đã được ghi là T (đất thổ cư), hiện trạng phù hợp với quy hoạch sử dụng là đất ở nông thôn, các hộ gia đình sử dụng đất, ổn định không tranh chấp với ai.

4. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền cần thực hiện và kiến nghị:

4.1. Đối với người bị tố cáo:

Ông Nguyễn Ngọc Ngâm- người bị tố cáo có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, giao dịch bằng giấy viết tay (đánh máy) không được cơ quan có thẩm quyền cho phép vào thời điểm năm 2013 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai. Ông Nguyễn Ngọc Ngâm với cương vị là đảng viên, Bí thư chi bộ chưa chấp hành tốt quy định của pháp luật đất đai. UBND xã Cổ Đông sẽ đề xuất Đảng ủy xã chỉ đạo kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với đảng viên tại chi bộ thôn Ngõ Bắc.

4.2. Đối với chủ sử dụng đất và công trình xây dựng trước ngày 01/7/2014 và trách nhiệm của UBND xã Cổ Đông

Căn cứ khoản 3, điều 139 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ khoản 2, điều 25 Nghị định 101/NĐ-CP ngày 29/7/2024 “Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai”.

Do vậy, đề nghị các hộ gia đình đang sử dụng đất trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, bản đồ 2003 hoàn thiện hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị công dân liên hệ công chức Địa chính- nông nghiệp- xây dựng- môi trường xã Cổ Đông để được hướng dẫn, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính của công dân, UBND xã Cổ Đông sẽ xử lý vi phạm hành chính về đất đai (nếu có) theo quy định của pháp luật..

4.3. Đề nghị Đảng ủy xã Cổ Đông:

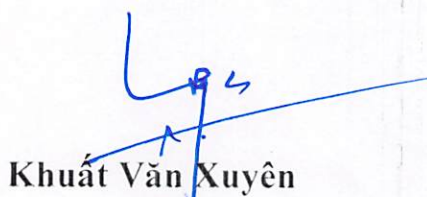
Đề nghị Đảng ủy xã xem xét chỉ đạo, hướng dẫn chi bộ thôn Ngõ Bắc làm kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với đảng viên là ông Nguyễn Ngọc Ngâm tại chi bộ. Do ông Nguyễn Ngọc Ngâm- người bị tố cáo có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, giao dịch bằng giấy viết tay (đánh máy), không được cơ quan có thẩm quyền cho phép vào thời điểm năm 2013 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai, đảng viên chấp hành chưa tốt quy định pháp luật đất đai.

Trên đây là Kết luận nội dung tố cáo của công dân đối với ông Nguyễn Ngọc Ngâm, hộ khẩu thường trú: Thôn Ngõ Bắc, xã Cổ Đông, Sơn Tây, Hà Nội (hiện đang là đảng viên, Bí thư chi bộ thôn Ngõ Bắc)./.

Nơi nhận:

- UBND thị xã Sơn Tây;
- Thanh tra thị xã Sơn Tây;
- TT Đảng ủy- HDND-UBND xã Cổ Đông;
- Ông Nguyễn Ngọc Ngâm- thôn Ngõ Bắc;
- Lưu: VT, hồ sơ.

CHỦ TỊCH


Khuất Văn Xuyên