

Số: /KL-STNMT

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2023

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng quỹ đất công ích, đất ao hồ, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất chưa giao, chưa cho thuê do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trên địa bàn huyện Sơn Dương

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2010; Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra; Thông tư số 06/2021/TT-TTCP ngày 01/10/2021 của Thanh tra Chính phủ quy định về tổ chức, hoạt động của Đoàn thanh tra và trình tự, thủ tục tiến hành một cuộc thanh tra;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 06/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; 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;

Căn cứ Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định tổ chức quản lý, khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Xét Báo cáo số 03/BC-ĐTTr ngày 10/3/2023 của Trưởng Đoàn Thanh tra được thành lập theo Quyết định số 368/QĐ-STNMT ngày 07/11/2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây viết tắt là Đoàn Thanh tra 368) Thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng quỹ đất công ích, đất ao hồ, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất chưa giao, chưa cho thuê do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trên địa bàn huyện Sơn Dương (thời kỳ thanh tra từ ngày 01/7/2014 đến ngày 30/6/2022),

Sở Tài nguyên và Môi trường Kết luận như sau:

I. Khái quát chung

Huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang có 31 đơn vị hành chính chính cấp xã (30 xã, 01 thị trấn), có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên;

- Phía Đông Nam giáp huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;
- Phía Nam, Đông Nam giáp các huyện Tam Đảo, Lập Thạch và huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc;
- Phía Tây Nam giáp 2 huyện Phù Ninh và huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ;
- Phía Tây Bắc giáp huyện Yên Sơn và thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Tổng diện tích tự nhiên của huyện Sơn Dương là 78.795,15 ha. Trong đó:

1. Nhóm đất nông nghiệp: 70.239,32m², chiếm 89,14% tổng diện tích tự nhiên của toàn huyện, gồm:

- Đất sản xuất nông nghiệp: 32.319,04ha;
- Đất lâm nghiệp: 43.505,17ha;
- Đất nuôi trồng thủy sản: 1.004,60ha;
- Đất nông nghiệp khác: 84,87ha.

2. Đất phi nông nghiệp: 7.242,81ha, chiếm 9,20%, tổng diện tích tự nhiên của toàn huyện, gồm:

- Đất chuyên dùng: 6.884,56ha;
- Đất ở (đất ở nông thôn và đất ở đô thị): 1.459,27ha;
- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: 14,28ha;
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: 211,82ha;
- Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng: 1.680,44ha;
- Đất phi nông nghiệp khác: 0,03ha.

3. Đất chưa sử dụng: 1.313,02ha, chiếm 1,66%, tổng diện tích tự nhiên.

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương, tổng diện tích đất công ích, đất ao hồ, đất sử dụng vào mục đích công cộng (*gồm các loại đất: đất Trụ sở cơ quan, đất sinh hoạt cộng đồng, đất giáo dục và đào tạo, đất y tế....*) của 31 xã thuộc huyện Sơn Dương là 3.965.143,70 m², cụ thể:

- Tổng diện tích đất công ích là 3.333.800 m².
- Tổng diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng (*gồm các loại đất: đất Trụ sở cơ quan, đất sinh hoạt cộng đồng, đất giáo dục và đào tạo, đất y tế....*) là 166.552,00 m².
- Tổng diện tích đất ao, hồ do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý là 464,791.70 m².

II. Kết quả thanh tra

Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra ngẫu nhiên tại thị trấn Sơn Dương, xã Thượng Âm và xã Hồng Lạc. Kết quả như sau:

1. Về công tác quản lý, sử dụng đất công ích

1.1. Tại xã Hồng Lạc

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc: Quỹ đất công ích của xã được đề bằng diện tích thực tế với tổng diện tích là 120.902 m² (bao gồm: đất trồng lúa là 65.902 m²; đất nuôi trồng thủy sản là 55.000m²), tại 06 thôn với 187 thửa đất, trên tổng số 16 tờ bản đồ địa chính xã Hồng Lạc.

Đến thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân xã đã cho thuê đối với 164 thửa đất thể hiện tại 129 hợp đồng cho 01 tổ chức và 128 hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng; còn lại 23 thửa đất Ủy ban nhân dân xã đang quản lý chưa cho thuê (theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã diện tích đất này nằm trong khu vực khe núi, đồi không có nguồn nước, không trồng được lúa nên người dân vẫn tận dụng để trồng cỏ voi và chăn thả gia súc).

Kết quả kiểm tra như sau:

a) Kết quả kiểm tra về hồ sơ

- Về hợp đồng cho thuê đất: Tổng số hợp đồng Ủy ban nhân dân xã đã lập là 129 hợp đồng cho thuê đất đối với 128 hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức trên tổng số 164 thửa đất. Kiểm tra xác xuất một số hợp đồng cho thấy:

+ Đối với Hợp đồng số 10 ngày 06/4/2006, về việc giao thầu đất 5% công ích tại đập Vạn Long, giữa Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc (bên cho thầu) và Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc (bên nhận thầu) nội dung hợp đồng thể hiện: bên A cho bên B nhận thầu quỹ đất 5% công ích tại đập Vạn Long, thôn Vạn Long, xã Hồng Lạc, diện tích 30.000m²; giá trị hợp đồng 1.655,8kg/01 năm; phương thức thanh toán: bằng tiền mặt; thời hạn hợp đồng: thời hạn bắt đầu từ ngày 01/01/2006, thời hạn kết thúc: kết thúc hợp đồng khi một trong hai bên có đề nghị hoặc diện tích đất trên có quyết định sử dụng vào mục đích khác.

+ Đối với 128 hợp đồng giao thầu quỹ đất công ích 5%, Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc ký với 128 hộ gia đình, cá nhân (*bên nhận thầu*), với nội dung như sau: trong hợp đồng có thể hiện số thửa đất, tờ bản đồ, diện tích, hạng đất, định mức thu một năm, phương thức thanh toán và trách nhiệm của các bên; không thể hiện (*không có*) thời hạn cho thuê đất.

- Việc Ủy ban nhân dân xã thực hiện cho thuê đất công ích xã không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

- Về nghĩa vụ tài chính: Tổng số tiền đã thu nộp ngân sách nhà nước từ năm 2014 đến ngày 30/6/2022 là 262.770.042 đồng (trong đó thu nợ từ trước năm 2014 là 85.379.103 đồng), số còn nợ chưa thu: 8.120.057 đồng nhưng Ủy ban nhân dân xã chưa thực hiện đôn đốc và chưa có biện pháp xử lý đối với các hộ gia đình, cá nhân để thu số tiền thuê đất công ích còn nợ (theo báo cáo của

Ủy ban nhân dân xã nguyên nhân do một số hộ gia đình thuê đất có hoàn cảnh khó khăn nên chưa nộp tiền thuê đất).

b) Kết quả kiểm tra thực địa

Qua kiểm tra xác suất hiện trạng sử dụng 44/187 thửa đất công ích nêu trên xác định các thửa đất được kiểm tra đã được sử dụng đúng mục đích là đất trồng lúa.

Như vậy, việc quản lý, sử dụng đất công ích xã, cho thuê đất công ích xã không được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Ủy ban nhân dân xã cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, ký 01 hợp đồng cho 01 tổ chức (Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc) thuê đất, thời hạn cho thuê đất ghi trong 129 hợp đồng thuê đất không đúng quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013: “3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.”.

- Còn 23 thửa đất công ích Ủy ban nhân dân xã chưa cho thuê, chưa đưa vào sử dụng nhưng chưa có phương án đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai.

- Chưa thực hiện thu đủ số tiền thuê đất công ích, còn để nợ đọng nhưng chưa có biện pháp xử lý để thu số tiền nợ.

1.2. Tại xã Thượng Âm

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm: Quỹ đất công ích của xã được để bằng diện tích thực tế với tổng diện tích là 127.153m², tại 08 thôn với 298 thửa đất, trên tổng số 20 tờ bản đồ địa chính xã Thượng Âm đo đạc năm 1994.

Từ thời điểm ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2016, Ủy ban nhân dân xã có thực hiện việc lập hợp đồng cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất; sau khi hết thời hạn cho thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân xã đã cho thuê đối với 297 thửa đất thể hiện tại 136 hợp đồng cho 136 hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng; còn lại 01 thửa đất bị ngập úng hộ gia đình, cá nhân không đăng ký thuê đất.

Kết quả kiểm tra như sau:

a) Kết quả kiểm tra về hồ sơ

- Về hợp đồng cho thuê đất: Tổng số hợp đồng Ủy ban nhân dân xã đã lập là 136 hợp đồng cho thuê đất đối với 136 hộ gia đình, cá nhân trên tổng số 297 thửa đất. Kiểm tra xác xuất một số hợp đồng cho thấy:

+ Có 28 hợp đồng được ký từ ngày 02/01/2017 với thời hạn cho thuê được tính từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2021.

+ Có 12 hợp đồng được ký từ ngày 10/01/2017 với thời hạn cho thuê được tính từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2021.

+ Có 14 hợp đồng được ký từ ngày 11/01/2017 với thời hạn cho thuê được tính từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2021.

+ Có 18 hợp đồng được ký từ ngày 01/6/2017 với thời hạn cho thuê được tính từ ngày 01/6/2017 đến hết ngày 01/6/2022.

+ Có 64 hợp đồng được ký từ ngày 06/6/2017 với thời hạn cho thuê được tính từ ngày 01/6/2017 đến hết ngày 01/6/2022.

Tại thời điểm kiểm tra toàn bộ 136 hợp đồng Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm ký cho 136 hộ gia đình, cá nhân thuê nêu trên đã hết thời hạn thuê đất; hiện tại hộ gia đình, cá nhân vẫn đang sử dụng đất công ích nhưng Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm chưa thực hiện thanh lý hợp đồng hoặc lập thủ tục tiếp tục cho thuê đất; việc Ủy ban nhân dân xã thực hiện cho thuê đất công ích xã không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

- Về nghĩa vụ tài chính: Tổng số tiền thuê đất phải thu (từ 01/7/2014 đến ngày 30/6/2022) là 284.465.276 đồng; số tiền đã thu là 272.458.820 đồng, số còn nợ chưa thu được là 12.006.456 đồng; nhưng Ủy ban nhân dân xã chưa thực hiện đơn đốc và chưa có biện pháp xử lý đối với các hộ gia đình, cá nhân để thu số tiền thuê đất công ích còn nợ (theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã nguyên nhân do một số hộ gia đình thuê đất có hoàn cảnh khó khăn, canh tác không hiệu quả nên chưa nộp tiền thuê đất).

b) Kết quả kiểm tra thực địa

Qua kiểm tra xác suất hiện trạng sử dụng 12/297 thửa đất công ích nêu trên xác định các thửa đất được kiểm tra đã được sử dụng đúng mục đích là đất trồng lúa.

Như vậy, việc quản lý, sử dụng đất công ích xã, cho thuê đất công ích xã không được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Ủy ban nhân dân xã cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chưa thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất, chưa lập thủ tục để tiếp tục hợp đồng cho thuê đất công ích theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013: “3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.”.

- Còn 01 thửa đất công ích Ủy ban nhân dân xã chưa cho thuê, chưa đưa vào sử dụng nhưng chưa có phương án đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai.

- Chưa thực hiện thu đủ số tiền thuê đất công ích, còn nợ đọng nhưng chưa có biện pháp xử lý để thu số tiền nợ.

1.3. Tại thị trấn Sơn Dương

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương: Quỹ đất công ích của thị trấn được đề bằng diện tích thực tế, có tổng diện tích là 73.802,8m² tại 09 tổ dân phố, với 214 thửa đất, trên tổng số 25 tờ bản đồ địa chính thị trấn Sơn Dương.

Đến thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn đã cho thuê đối với 167 thửa đất thể hiện tại 113 hợp đồng cho 113 hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng; còn lại 47 thửa đất công ích Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý chưa cho thuê (hộ gia đình, cá nhân không đăng ký thuê thầu do đất xấu, thường xuyên bị ngập úng không canh tác được nên không đăng ký).

Kết quả kiểm tra như sau:

a) Kết quả kiểm tra về hồ sơ

- Về hợp đồng cho thuê đất: Tổng số hợp đồng Ủy ban nhân dân thị trấn đã lập là 113 hợp đồng cho thuê đất đối với 113 hộ gia đình, cá nhân trên tổng số 167 thửa đất. Kiểm tra xác xuất một số hợp đồng cho thấy: Hợp đồng cho thuê được Ủy ban nhân dân thị trấn ký theo từng năm (Từ năm 2014 đến năm 2022, hằng năm đều ký hợp đồng thời hạn cho thuê đất là một năm). Tuy nhiên, việc Ủy ban nhân dân thị trấn thực hiện cho thuê đất công ích không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

- Về nghĩa vụ tài chính: Tổng số tiền đã thu nộp ngân sách nhà nước từ năm 2014 đến ngày 30/6/2022 là 161.390.596 đồng, trong đó thu nợ trước năm 2014 là 85.379.103 đồng, số còn nợ chưa thu được là 10.315.994 đồng. Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân thị trấn nguyên nhân còn nợ chưa thu được là do một số hộ là hộ nghèo kinh tế còn khó khăn, do đất xấu, thường xuyên bị ngập úng nên chưa thực hiện nộp tiền thuê đất, nhưng chưa có biện pháp xử lý để thu số tiền nợ.

b) Kết quả kiểm tra thực địa

Qua kiểm tra xác suất hiện trạng sử dụng 30/167 thửa đất công ích nêu trên xác định các thửa đất được kiểm tra đã được sử dụng đúng mục đích là đất trồng lúa.

Như vậy, việc quản lý, sử dụng đất công ích thị trấn, cho thuê đất công ích thị trấn không được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Ủy ban nhân dân thị trấn cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

- Còn 47 thửa đất công ích Ủy ban nhân dân thị trấn chưa cho thuê, chưa đưa vào sử dụng nhưng chưa có phương án đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai.

- Chưa thực hiện thu đủ số tiền thuê đất công ích, còn để nợ đọng nhưng chưa có biện pháp xử lý để thu số tiền nợ.

2. Công tác quản lý đất đai dư do sắp xếp lại (gồm: Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, đất sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa thôn, xóm, tổ dân phố), đất thể dục thể thao, đất chợ)

2.1. Tại xã Hồng Lạc

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc, hiện đang quản lý 03 thửa đất dư do sắp xếp lại (theo Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 19/3/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc sáp nhập, đổi tên thôn, tổ dân phố và hỗ trợ đối với người hoạt động không chuyên trách ở thôn, tổ dân phố đang công tác dư do sáp nhập thôn, tổ dân phố trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang) với tổng diện tích 2.406,3 m², gồm: 01 điểm trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc (trụ sở cũ) và 02 điểm nhà văn hóa thôn (Nhà văn hóa thôn Khổng và Nhà văn hóa thôn Kim Xuyên); thời điểm không còn nhu cầu sử dụng từ năm 2019 đến nay.

Kết quả kiểm tra đối với 03 thửa đất (gồm có: 01 trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc (trụ sở cũ) và 02 điểm nhà văn hóa thôn (Nhà văn hóa thôn Khổng và Nhà văn hóa thôn Kim Xuyên), như sau:

a) Kết quả kiểm tra hồ sơ

- Về giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất (có 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), cụ thể:

- Có 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Thửa đất trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc (trụ sở cũ) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 592345; thửa đất nhà văn hóa thôn Khổng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 592353).

- Có 01 thửa đất nhà văn hóa thôn Kim Xuyên đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Kết quả kiểm tra thực địa

Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng 03 thửa đất dư nêu trên cho thấy như sau:

- Có 01 thửa đất (Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc cũ tại thôn Kim Xuyên) hiện trạng ranh giới thửa đất đã được xây dựng tường rào bao quanh, tài sản trên đất có 01 nhà xây cấp 4, không sử dụng từ năm 2019 đến nay.

- Có 02 thửa đất (Nhà văn hóa thôn Khổng và Nhà văn hóa thôn Kim Xuyên) hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất cơ sở giáo dục đào tạo (Trường trung học cơ sở Hồng Lạc sử dụng và Trường mầm non xã Hồng Lạc sử dụng làm điểm trường mầm non thôn Kim Xuyên).

Như vậy: Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc chưa đề xuất phương án đưa đất vào sử dụng đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả theo quy hoạch hoặc lập hồ sơ xin trả lại đất nếu không còn nhu cầu sử dụng theo quy định của pháp luật đối với 03 thửa đất (gồm có: 01 trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc (trụ sở cũ) và 02 điểm nhà văn hóa thôn (Nhà văn hóa thôn Khổng và Nhà văn hóa thôn Kim Xuyên)) dôi dư do sắp xếp lại.

2.2. Tại xã Thượng Âm

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm, trên địa bàn xã Thượng Âm không thực hiện sắp xếp lại nhà văn hóa thôn bản (theo Nghị quyết 02/NQ-HĐND ngày 19/3/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc sáp nhập, đổi tên thôn, tổ dân phố và hỗ trợ đối với người hoạt động không chuyên trách ở thôn, tổ dân phố dôi dư sau sáp nhập thôn, tổ dân phố trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang).

Đến thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân xã đang quản lý, sử dụng tổng số 26 thửa đất (bao gồm: Đất trụ sở Ủy ban nhân dân xã; đất sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa thôn); đất thể dục thể thao và đất chợ...) theo quy định, không có thửa đất dôi dư.

2.3. Tại thị trấn Sơn Dương

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương, thời điểm từ ngày 01/7/2014 đến tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý diện tích 6.416 m² trên tổng số 06 thửa đất dôi dư do sắp xếp lại (theo Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 19/3/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc sáp nhập, đổi tên thôn, tổ dân phố và hỗ trợ đối với người hoạt động không chuyên trách ở thôn, tổ dân phố đang công tác dôi dư do sáp nhập thôn, tổ dân phố trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang), bao gồm: 01 điểm trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn (trụ sở cũ có 02 thửa đất) và 04 thửa đất nhà văn hóa tổ dân phố; quá trình quản lý cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi và cho thuê như sau:

- Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 101 đất trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn (cũ), diện tích 1.415,8m²: Ngày 22/8/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Quyết định số 276/QĐ-UBND về việc thu hồi và cho thuê đất, để xây dựng trụ sở làm việc của Công ty cổ phần dịch vụ môi trường và quản lý đô thị Tuyên Quang.

- Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 94, diện tích 451,0 m² đất trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn (cũ): Ngày 31/5/2019, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương có Quyết định số 212/QĐ-UBND về việc cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất

thương mại, dịch vụ đối với ông Cao Trung Mai trú tại tổ dân phố Quyết Tiến, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang.

Đến thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn còn quản lý 04 thửa đất dôi dư (04 nhà văn hóa tổ dân phố).

Kết quả kiểm tra như sau:

a) Kết quả kiểm tra đối với 04 thửa đất là nhà văn hóa cũ (Nhà văn hóa tổ dân phố Bắc Hoàng, tổ dân phố Làng Cả, tổ dân phố Quyết Tiến, tổ dân phố Tân Phú)

- Có 02 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Nhà văn hóa tổ dân phố Quyết Tiến được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 769545; nhà văn hóa tổ dân phố Bắc Hoàng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 769560.

- Có 02 thửa đất nhà văn hóa sử dụng đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Nhà văn hóa tổ dân phố Tân Phú và nhà văn hóa tổ dân phố Làng Cả.

Qua kiểm tra thực địa tại 04 thửa đất dôi dư nêu trên cho thấy: Hiện trạng sử dụng trên đất đều có nhà văn hóa tổ dân phố, trong đó có 01 thửa đất nhà văn hóa (Nhà văn hóa tổ dân phố Bắc Hoàng) không sử dụng từ năm 2015 và 03 thửa đất nhà văn hóa (Nhà văn hóa tổ dân phố Làng Cả, tổ dân phố Quyết Tiến, tổ dân phố Tân Phú) không sử dụng từ năm 2019 đến nay.

Tại thời điểm kiểm tra, Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương chưa đề xuất phương án đưa đất vào sử dụng đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả theo quy hoạch hoặc lập hồ sơ xin trả lại đất nếu không còn nhu cầu sử dụng theo quy định của pháp luật đối với 04 thửa đất nêu trên.

b) Kiểm tra thửa đất số 144, tờ bản đồ số 94, diện tích 736,4m² (hiện do ông Cao Trung Mai đang sử dụng một phần thửa đất vào mục đích đất thương mại, dịch vụ)

Ông Cao Trung Mai được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê đất tại Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 31/5/2019 về việc cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ trên địa bàn thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương; diện tích cho thuê 451,0m² (thuộc một phần diện tích thửa đất số 144, tờ bản đồ số 94 bản đồ địa chính thị trấn Sơn Dương đo đạc năm 2012) thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày ký Quyết định; hình thức thuê đất: trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Kiểm tra hồ sơ cho thuê đất gồm:

+ Đơn xin thuê đất ngày 01/5/2018 của ông Cao Trung Mai, nội dung ghi: địa điểm khu đất xin thuê tại tổ dân phố Thịnh Tiến, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương; diện tích: 736,4m² (thửa đất số 144, tờ bản đồ số 94); để

sử dụng vào mục đích: đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; thời hạn sử dụng: 50 năm;

- + Trích lục bản đồ địa chính ngày 06/8/2018;
- + Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 10/5/2018;
- + Tờ trình số 222/TTr-TNMT ngày 23/10/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- + Báo cáo số 76/BC-TNMT ngày 16/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR562712 cấp ngày 18/6/2019;
- + Quyết định cho thuê đất số 212/QĐ-UBND ngày 31/5/2019; Hợp đồng thuê đất số 06/HĐ-TNMT ngày 19/8/2019;
- + Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 905 ngày 07/6/2019;
- + Tờ trình số 274/TTr-UBND ngày 07/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương;
- + Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang;
- + Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Trung Mai;
- + Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả của ông Cao Trung Mai; Quyết định số 1224/QĐ-CCT ngày 31/7/2019 của Chi cục thuế huyện Sơn Dương;
- + Thông báo số 757/TB-CCT ngày 05/6/2019 của Chi cục thuế huyện Sơn Dương;
- + Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 02/6/2019; Tờ khai tiền sử dụng đất ngày 02/6/2019;
- + Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính số 622/PCTTDC ngày 04/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sơn Dương;
- + Thông báo số 755/TB-CCT ngày 05/6/2019 của Chi cục thuế huyện Sơn Dương;
- + Biên bản xác định giá đất ngày 18/4/2019;
- + Thông báo số 756/TB-CCT ngày 05/6/2019 của Chi cục thuế huyện Sơn Dương;
- + Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND huyện Sơn Dương.

- **Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:** Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 94, diện tích 736,4 m², hiện trạng do ông Cao Trung Mai đang sử dụng một phần

thửa đất trên để kinh doanh dịch vụ (kinh doanh đồ điện dân dụng và máy móc phục vụ cho nông nghiệp), tài sản trên đất có 01 nhà xây cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 300m².

ĐỐI CHIẾU VỚI QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI VÀ HỒ SƠ CHO THUÊ ĐẤT CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN SON DƯƠNG, CHO THẤY:

1) Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quyết định cho ông Cao Trung Mai thuê đất, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương theo quy định tại Điều 66 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quyết định cho thuê đất đối với thửa đất trên khi chưa có quyết định thu hồi đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Tại Điều 53 của Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“Điều 53. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.”

- Tại khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, quy định:

“15. Bổ sung các khoản 5, 6, 7, 8 và 9 vào Điều 16 như sau:

.....

6. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.”

2) Hồ sơ thuê đất không được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Cụ thể: Hồ sơ thuê đất không có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường mà chỉ có Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 10/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sơn Dương và các phòng, ban chuyên môn thuộc huyện Sơn Dương. Nội dung biên bản không thể hiện các vấn đề cần thẩm định theo quy định của pháp luật về đất đai như:

- Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất không đúng quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

“2. Nội dung văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất gồm:

.....

b) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án (nếu có);

c) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá;

d) Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh (nếu có);

đ) Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư.”

- Nội dung thẩm định điều kiện cho thuê đất không đúng quy định tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

“3. Nội dung văn bản thẩm định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm:

a) Xác định loại dự án đầu tư và đối tượng phải áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Đánh giá về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ, điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.”

Như vậy: Việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho ông Cao Trung Mai thuê đất tại Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 31/5/2019 là chưa đảm bảo về thủ tục thuê đất, điều kiện cho thuê đất theo quy định tại Điều 53 và khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 4 và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3) Về hình thức cho thuê đất

- Vị trí thửa đất cho thuê có nguồn gốc là đất trụ sở cơ quan do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương quản lý, không còn nhu cầu sử dụng đất. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương chưa lập hồ sơ thu hồi đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi, giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Sơn Dương để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất theo điểm b Khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013.

- Tại các điểm d, e và h khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

“d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

.....

e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

.....

h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

- Tại điểm a khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định:

“1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

a) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”.

+ Việc thuê đất sử dụng với mục đích thương mại, dịch vụ không thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật Đầu tư 2014.

+ Địa bàn huyện Sơn Dương là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định tại Phụ lục II - Danh mục ưu đãi đầu tư (Ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

Như vậy: căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên xác định: việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho ông Cao Trung Mai thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ (*kinh doanh đồ điện dân dụng và máy móc phục vụ cho nông nghiệp*), không thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư và không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật nêu trên.

4) Về hồ sơ cho thuê đất

Hồ sơ cho ông Cao Trung Mai thuê đất do Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cung cấp không có Biên bản giao đất trên thực địa theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Công tác quản lý quỹ đất công do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý (gồm: đất chưa giao, chưa sử dụng; đất đã thu hồi, giải phóng mặt bằng cho thuê vào mục đích sản xuất, kinh doanh)

3.1. Tại xã Hồng Lạc

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc, từ thời điểm năm 2014 đến tháng 6/2022, trên địa bàn xã không có diện tích đất đã thu hồi, giải phóng mặt bằng giao Ủy ban nhân dân xã quản lý; Ủy ban nhân dân xã không cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân nào thuê đất để sử dụng vào mục đích khác.

* Kết quả kiểm tra:

Đoàn Thanh tra đã tiến hành kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thấy từ thời điểm năm 2014 đến tháng 6/2022 trên địa bàn xã không có diện tích đất đã thu hồi, giải phóng mặt bằng giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý.

3.2. Tại xã Thượng Ám

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Thượng Ám, từ thời điểm năm 2014 đến tháng 6/2022, trên địa bàn xã không có diện tích đất đã thu hồi, giải phóng mặt bằng giao Ủy ban nhân dân xã quản lý; Ủy ban nhân dân xã không cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân nào thuê đất để sử dụng vào mục đích khác.

* Kết quả kiểm tra:

Đoàn Thanh tra đã tiến hành kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thấy từ thời điểm năm 2014 đến tháng 6/2022 trên địa bàn xã không có diện tích đất đã thu hồi, giải phóng mặt bằng giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý.

3.3. Tại thị trấn Sơn Dương

Theo Báo cáo của Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương, tổng diện tích đất chưa sử dụng (gồm: đất chưa giao, chưa sử dụng; đất đã thu hồi, giải phóng mặt bằng cho thuê vào mục đích sản xuất, kinh doanh), Ủy ban nhân dân thị trấn đang quản lý là 50.532,2m², trên tổng số 257 thửa đất (căn cứ theo kết quả thống kê đất đai và hồ sơ địa chính thị trấn Sơn Dương đo đạc năm 2012, kiểm tra nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2018); quá trình quản lý diện tích giảm do Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất để thực hiện công trình dự án và Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, cụ thể như sau:

- Thừa đất số 76, tờ bản đồ 105, diện tích 2.814,5m² đất có nguồn gốc Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất của Trung tâm phát hành phim và chiếu bóng giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương quản lý tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 11/01/2013, cụ thể:

+ Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho hộ ông Đỗ Văn Minh thuê đất với diện tích 1.280m² (thuộc một phần diện tích thửa đất số 76, tờ bản đồ 105) để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ tại Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 31/5/2019.

+ Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi, cho thuê đất để xây dựng Trung tâm viễn thông và Văn phòng giao dịch Viettel huyện Sơn Dương Tuyên Quang với diện tích 1.441m² tại Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 07/01/2016.

- Thừa đất số 111, tờ bản đồ số 98, diện tích 5.007,7 m², có nguồn gốc là đất bằng chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương quản lý; Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê như sau:

+ Cho ông Lại Vi Quyết thuê diện tích 1.537 m² tại Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 30/5/2019 để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ.

+ Cho ông Nguyễn Tiến Lâm thuê diện tích 1.774 m² đất tại Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ.

- Một phần diện tích thửa đất số 111, tờ bản đồ số 98 và một phần diện tích thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, tổng diện tích 4.178,0m², Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho ông Lê Văn Tuất thuê đất tại Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 08/4/2016 để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ.

Ngoài diện tích đất cho thuê nêu trên, Ủy ban nhân dân thị trấn không cho tổ chức, cá nhân nào thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ.

Kết quả kiểm tra 04 hồ sơ Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho 01 hộ gia đình và 03 cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ, như sau:

- Ông Nguyễn Tiến Lâm được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê diện tích 1.774 m² đất tại Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 (thuộc một phần diện tích thửa đất số 111, tờ bản đồ số 98, diện tích 5.007,7m²), có nguồn gốc là đất bằng chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương quản lý (Đất chưa giao, chưa cho thuê); mục đích cho thuê: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày ký Quyết định; hình thức thuê đất: trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Hiện trạng sử dụng: Thừa đất số 111, tờ bản đồ số 98, ông Nguyễn Tiến Lâm đang sử dụng một phần thửa đất để kinh doanh dịch vụ (kinh doanh đồ điện dân dụng và máy móc phục vụ cho nông nghiệp), tài sản trên đất có 01 ki ốt bán hàng (diện tích xây dựng khoảng 550m²).

- Ông Lại Vi Quyết được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê đất diện tích là 1.537 m² tại Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 30/5/2019 (thuộc một phần diện tích thửa đất số 111, tờ bản đồ số 98, diện tích 5.007,7m²), có nguồn gốc là đất bằng chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương quản lý (Đất chưa giao, chưa cho thuê), mục đích cho thuê: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn cho thuê đất là 50 năm; hình thức thuê đất: trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Hiện trạng sử dụng: Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 98, ông Lại Vi Quyết đang sử dụng một phần thửa đất để kinh doanh dịch vụ (kinh doanh đồ điện dân dụng và máy móc phục vụ cho nông nghiệp), tài sản trên đất có 01 ki ốt bán hàng (diện tích xây dựng khoảng 200m²).

- Hộ ông Đỗ Văn Minh được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê đất tại Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 31/5/2019, diện tích cho thuê là 1.280 m² đất có nguồn gốc là đất của Trung tâm phát hành phim và chiếu bóng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương quản lý tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 11/01/2013; mục đích cho thuê: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn cho thuê đất là 50 năm; hình thức cho thuê đất: trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Hiện trạng sử dụng: Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 105, hộ ông Đỗ Văn Minh đang quản lý, hiện trạng là đất trống chưa sử dụng.

- Ông Lê Văn Tuế được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê đất tại Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 08/4/2016, với diện tích là 4.178 m² đất (thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 98 và một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104), có nguồn gốc là đất bằng chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương quản lý (Đất chưa giao, chưa cho thuê); mục đích cho thuê: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn cho thuê đất là 50 năm; hình thức thuê đất: trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Hiện trạng sử dụng: Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 98 và một phần diện tích thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, tổng diện tích 4.178,0m², ông Lê Văn Tuế đang sử dụng đất với mục đích kinh doanh dịch vụ (nhà hàng ăn uống), tài sản trên đất có 04 nhà xây 2 tầng.

Kiểm tra hồ sơ cho thuê đất gồm:

- Đơn xin thuê đất ngày 02/12/2016 của ông Nguyễn Tiến Lâm, diện tích xin thuê là 1.779m²; Đơn xin thuê đất của ông Lại Vi Quyết ngày 06/6/2017, diện tích xin thuê là 1.537m²; Đơn xin thuê đất của ông Lê Văn Tuế ngày 30/12/2015, diện tích xin thuê khoảng 4.000m²; Đơn xin thuê đất của ông Đỗ Văn Minh ngày 13/8/2018 (*Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thẩm định ngày 04/9/2017, trước thời điểm ông Đỗ Văn Minh làm đơn xin thuê đất*), diện tích xin thuê là 1.280m²; nội dung trong đơn xin thuê đất của 04 hộ gia

đình, cá nhân nêu trên đều thể hiện: mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ (không thể hiện ngành nghề kinh doanh cụ thể); thời hạn sử dụng 50 năm; hình thức thuê đất: trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Trong 04 hồ sơ cho thuê đất nêu trên đều có các loại giấy tờ kèm theo như sau: Trích đo địa chính; Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; Tờ trình đề nghị cho thuê đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường; quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương...

Đối chiếu với quy định của pháp luật về đất đai và hồ sơ cho thuê đất của Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương, cho thấy:

1) Có 02 hồ sơ tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quyết định cho 02 cá nhân thuê đất, gồm: Ông Nguyễn Tiến Lâm và ông Lại Vi Quyết thuê đất, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương theo quy định tại Điều 66 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quyết định cho thuê đất đối với thửa đất trên khi chưa có quyết định thu hồi đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Tại Điều 53 của Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“Điều 53. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.”

- Tại khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, quy định:

“15. Bổ sung các khoản 5, 6, 7, 8 và 9 vào Điều 16 như sau:

.....

6. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.”

2) Có 04 hồ sơ thuê đất không được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Cụ thể: Hồ sơ thuê đất không có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường mà chỉ có Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Phòng Tài

nguyên và Môi trường huyện Sơn Dương và các phòng, ban chuyên môn thuộc huyện Sơn Dương. Nội dung biên bản không thể hiện các vấn đề cần thẩm định theo quy định của pháp luật về đất đai như:

- Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất không đúng quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

“2. Nội dung văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất gồm:

.....

b) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án (nếu có);

c) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá;

d) Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh (nếu có);

đ) Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư.”

- Nội dung thẩm định điều kiện cho thuê đất không đúng quy định tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

“3. Nội dung văn bản thẩm định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm:

a) Xác định loại dự án đầu tư và đối tượng phải áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Đánh giá về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ, điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.”

Như vậy: Việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho ông Nguyễn Tiên Lâm, ông Lại Vi Quyết, ông Lê Văn Tuế và hộ ông Đỗ Văn Minh thuê đất là chưa đảm bảo về thủ tục thuê đất, điều kiện cho thuê đất theo quy định tại Điều 53 và khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 14 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 4 và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3) Về hình thức cho thuê đất

- Toàn bộ diện tích đất Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho 01 hộ gia đình và 03 cá nhân thuê, gồm: Ông Nguyễn Tiến Lâm, ông Lại Vi Quyết, ông Lê Văn Tuế và hộ ông Đỗ Văn Minh thuê đất đều có nguồn gốc là đất bằng chưa sử dụng (đất công) do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương quản lý.

- Tại các điểm d, e và h khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

“d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

.....

e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

.....

h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

- Tại điểm a khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định:

“1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

a) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”.

+ Việc thuê đất sử dụng với mục đích thương mại, dịch vụ không thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật Đầu tư 2014.

+ Địa bàn huyện Sơn Dương là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định tại Phụ lục II - Danh mục ưu đãi đầu tư (Ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

Như vậy: căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên xác định, việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho ông Nguyễn Tiến Lâm, ông Lại Vi Quyết, ông Lê Văn Tuế và hộ ông Đỗ Văn Minh thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, không thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư và không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật nêu trên.

4) Về hồ sơ cho thuê đất

- Có 02 hồ sơ cho thuê đất của 01 hộ gia đình và 01 cá nhân, gồm: Hồ sơ cho ông Nguyễn Tiến Lâm và hộ ông Đỗ Văn Minh thuê đất do Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cung cấp không có Biên bản giao đất trên thực địa theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Có 01 hồ sơ cho thuê đất của hộ ông Đỗ Văn Minh thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất không đúng trình tự thực hiện (*Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thẩm định khi chưa có đơn xin thuê đất của ông Đỗ Văn Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường*).

4. Công tác quản lý quỹ đất ao, hồ

4.1. Tại xã Hồng Lạc

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc, thời điểm từ ngày 01/7/2014 tổng diện tích đất ao, hồ do Ủy ban nhân dân xã quản lý là 51.926,9m²/tổng số 09 thửa đất ao, hồ; quá trình quản lý diện tích giảm 01 thửa đất do Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho 01 cá nhân thuê 01 thửa đất để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ.

Đến thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân xã quản lý diện tích là 48.839,4 m²/tổng số 8 thửa đất ao, hồ; Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc giao cho Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc quản lý để phục vụ cho việc tưới tiêu. Trong quá trình quản lý, sử dụng Hợp tác xã đã lập hợp đồng cho thuê tận dụng mặt nước để chăn thả cá, gồm các ao, hồ sau: cho thôn Đình Lộng thuê thửa đất số 432 tờ 16 diện tích 4.616m², thôn Xóm Hồ thuê thửa đất số 151 tờ bản đồ số 12 diện tích 5.742m² từ năm 2014 đến nay.

Kết quả kiểm tra như sau:

a) Kết quả kiểm tra về hồ sơ

- Tại thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân xã đang quản lý quỹ đất ao, hồ theo Bản đồ địa chính xã Hồng Lạc đo đạc năm 2012, kiểm tra nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2018 và Sổ mục kê đất đai xã Hồng Lạc lập năm 2018. Kết quả kiểm tra sổ mục kê cho thấy: có 09 thửa đất trên sổ mục kê thể hiện là loại đất ao, hồ; đối tượng quản lý, sử dụng là Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc.

- Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc xuất trình 02 hợp đồng giao nhận khoán, cụ thể:

+ Hợp đồng giao nhận khoán ao xóm Hồ, ngày 01/01/2022 giữa bên giao thầu (Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc) với bên nhận thầu (thôn xóm hồ đại diện ông Lê Văn Thịnh, trưởng thôn), với thời hạn giao khoán là 05 năm; giá trị thỏa thuận là 2.500.000 đồng/01 năm.

+ Hợp đồng giao nhận khoán ao Đình Lộng, ngày 01/01/2022 giữa bên giao thầu (Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc) với bên nhận thầu (đại diện ông Dương Cao Khoa, trưởng thôn Đình), với thời hạn giao khoán là 05 năm; giá trị thỏa thuận là 2.000.000 đồng/01 năm.

Qua kiểm tra 02 hợp đồng nêu trên cho thấy: Nội dung hợp đồng đều thể hiện cam kết của bên thuê là không được tự ý cải tạo, nâng cấp công trình, giữ đúng hiện trạng đảm bảo là hồ nước tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp...

- Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48, diện tích 3.087,5m² hiện do bà Vũ Thị Ngoan đang sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ; bà Vũ Thị Ngoan được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê đất với diện tích 2.925 m² tại Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 14/5/2019, mục đích cho thuê: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn cho thuê đất: 50 năm; Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Kết quả kiểm tra thực địa

Qua kiểm tra xác suất hiện trạng sử dụng 03/09 thửa đất ao, hồ nêu trên cho thấy như sau:

- Có 02 thửa đất (thửa đất số 432, tờ bản đồ số 16, diện tích 4.616m²; thửa đất số 151, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.742m²) được kiểm tra đều do hộ gia đình cá nhân đang sử dụng để thả cá (ý kiến trình bày của người sử dụng đất: hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trên cơ sở ký hợp đồng với Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc từ ngày 01/01/2022).

- Có 01 thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48, diện tích 3.087,5m², hộ bà Vũ Thị Ngoan đang sử dụng để kinh doanh dịch vụ (làm cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng), tài sản trên đất có 02 nhà xây cấp 4.

Như vậy: Căn cứ kết quả kiểm tra nêu trên cho thấy Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc còn có những tồn tại, hạn chế như sau: Thiếu kiểm tra, giám sát để cho Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc cho 02 thôn thuê 02 thửa đất ao, hồ (ao Đình Lộng, ao Xóm Hồ) để tận dụng mặt nước nuôi trồng thủy sản nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định tại Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định tổ chức quản lý, khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

c) Kiểm tra thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48, diện tích 3.087,5m² hiện do bà Vũ Thị Ngoan đang sử dụng một phần diện tích thửa đất vào mục đích thương mại, dịch vụ

Bà Vũ Thị Ngoan được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê đất với diện tích 2.925 m² tại Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 14/5/2019, mục đích cho thuê: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn cho thuê đất: 50 năm; Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Hồ sơ gồm:

+ Đơn xin thuê đất ngày 08/8/2018 của bà Vũ Thị Ngoan, nội dung đơn ghi: địa điểm khu đất xin thuê tại thôn Kim Xuyên, xã Hồng Lạc, huyện Sơn Dương; diện tích xin thuê là 3.158m²; để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ; thời hạn thuê đất 50 năm.

+ Trích lục địa chính số TLHL60-2018.

+ Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 11/10/2018.

+ Quyết định cho thuê đất số 180/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương.

+ Hợp đồng thuê đất số 01/HĐ-TNMT ngày 16/5/2019.

- Hiện trạng sử dụng: Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48, diện tích 3.087,5m², bà Vũ Thị Ngoan đang sử dụng để kinh doanh dịch vụ (làm cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng), tài sản trên đất có 02 nhà xây cấp 4 .

Đối chiếu với quy định của pháp luật về đất đai và hồ sơ cho thuê đất của Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương, cho thấy:

1) Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quyết định cho bà Vũ Thị Ngoan thuê đất, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương theo quy định tại Điều 66 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương quyết định cho thuê đất đối với thửa đất trên khi chưa có quyết định thu hồi đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

- Tại Điều 53 của Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“Điều 53. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.”

- Tại khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, quy định:

“15. Bổ sung các khoản 5, 6, 7, 8 và 9 vào Điều 16 như sau:

.....

6. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất

đại thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.”

2) Hồ sơ thuê đất không được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Cụ thể: Hồ sơ thuê đất không có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường mà chỉ có Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất ngày 11/10/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sơn Dương và các phòng, ban chuyên môn thuộc huyện Sơn Dương. Nội dung biên bản không thể hiện các vấn đề cần thẩm định theo quy định của pháp luật về đất đai như:

- Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất không đúng quy định tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

“2. Nội dung văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất gồm:

.....

b) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án (nếu có);

c) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá;

d) Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh (nếu có);

đ) Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư.”

- Nội dung thẩm định điều kiện cho thuê đất không đúng quy định tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

“3. Nội dung văn bản thẩm định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm:

a) Xác định loại dự án đầu tư và đối tượng phải áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Đánh giá về mức độ đáp ứng điều kiện kỹ quỹ, điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.”

Như vậy: Việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho bà Vũ Thị Ngoan thuê đất tại Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 là chưa đảm bảo về thủ tục thuê đất, điều kiện cho thuê đất theo quy định tại Điều 53 và khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 4 và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3) Về hình thức cho thuê đất

- Diện tích đất Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho bà Vũ Thị Ngoan thuê đất thuộc một phần diện tích thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48, đất ao, hồ (đất công) do Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc quản lý.

- Tại các điểm d, e và h khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

“d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

.....

e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

.....

h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

- Tại điểm a khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định:

“1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

a) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”.

+ Việc thuê đất sử dụng với mục đích thương mại, dịch vụ không thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật Đầu tư 2014.

+ Địa bàn huyện Sơn Dương là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định tại Phụ lục II - Danh mục ưu đãi đầu tư (Ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

Như vậy: Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên xác định: việc Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho bà Vũ Thị Ngoan thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ (làm cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng), không thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư và không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật nêu trên.

4) Về hồ sơ cho thuê đất

Hồ sơ cho bà Vũ Thị Ngoan thuê đất do Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cung cấp không có Biên bản giao đất trên thực địa theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4.2. Tại xã Thượng Âm

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm, tổng diện tích đất ao, hồ (*đất có mặt nước chuyên dùng*) Ủy ban nhân dân xã đang quản lý là 62.489,5 m²/tổng số 07 thửa đất ao, hồ.

Kết quả kiểm tra như sau:

a) Kết quả kiểm tra về hồ sơ

- Tại thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân xã đang quản lý quỹ đất ao, hồ theo Bản đồ địa chính xã Thượng Âm đo đạc năm 2012, kiểm tra nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2018 và Sổ mục kê đất đai xã Thượng Âm lập năm 2018. Kết quả kiểm tra sổ mục kê cho thấy: có 07 thửa đất trên sổ mục kê thể hiện là loại đất ao, hồ; đối tượng quản lý, sử dụng là Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm.

- Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm xuất trình 01 hợp đồng giao thầu số 05/HĐ-UBND ngày 08/9/2009 giữa Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm (bên giao thầu) với ông Trương Thanh Toàn (bên nhận thầu); thời hạn cho thuê là 10 năm, từ ngày 01/9/2009 đến hết ngày 01/9/2022. Biên bản thanh lý hợp đồng số 10/TLHĐ ngày 01/9/2022 giữa Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm (bên giao thầu) và ông Trương Thanh Toàn (bên nhận thầu) về việc thanh lý hợp đồng giao thầu số 05/HĐ-UBND ngày 08/9/2009 giữa Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm với ông Trương Thanh Toàn.

b) Kết quả kiểm tra thực địa

Qua kiểm tra xác suất hiện trạng sử dụng 02/07 thửa đất ao, hồ nêu trên, xác định các thửa đất được kiểm tra đã được sử dụng đúng mục đích là đất ao, hồ (*đất có mặt nước chuyên dùng do Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm quản lý*).

Như vậy: Qua kiểm tra cho thấy quá trình quản lý quỹ đất ao, hồ Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm đã cho 01 hộ gia đình thuê đất tận dụng mặt nước để

thả cá. Tuy nhiên đến ngày 01/9/2022, Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm đã làm thủ tục thanh lý hợp đồng với hộ gia đình thuê thả đất theo quy định.

4.3. Tại thị trấn Sơn Dương

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương, tổng diện tích đất ao, hồ Ủy ban nhân dân thị trấn đang quản lý là 134.420,5m²/tổng số 07 thửa đất; Ủy ban nhân dân thị trấn giao cho Ban quản lý công trình thủy lợi thị trấn Sơn Dương tổ chức quản lý và khai thác bảo vệ.

Trong quá trình quản lý, sử dụng Ban quản lý công trình thủy lợi thị trấn Sơn Dương cho 05 cá nhân thuê 05 thửa đất ao, hồ (*hồ Tiêu có 02 thửa đất, hồ chứa Đèo Hới, hồ chứa Cây Dâu, hồ chứa Đát Cao*) để kết hợp nuôi trồng thủy sản.

Kết quả kiểm tra như sau:

a) Kết quả kiểm tra về hồ sơ

- Tại thời điểm tháng 6/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn đang quản lý quỹ đất ao, hồ theo Bản đồ địa chính thị trấn Sơn Dương đo đạc năm 2012, kiểm tra nghiệm thu đưa vào sử dụng năm 2018 và Sổ mục kê đất đai thị trấn Sơn Dương lập năm 2018. Kết quả kiểm tra sổ mục kê cho thấy: có 07 thửa đất trên sổ mục kê thể hiện là loại đất ao, hồ (đất có mặt nước chuyên dùng; đất thủy lợi) đối tượng quản lý, sử dụng là Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương.

- Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương xuất trình 05 hợp đồng về việc thuê và quản lý hồ, cụ thể:

+ Hợp đồng về việc thuê và quản lý hồ Tiêu, ngày 03/7/2014 giữa Hợp tác xã Công, Nông, Thương nghiệp thị trấn (bên giao thuê) và ông Phí Ngọc Tuấn (bên nhận thuê); thời gian cho thuê thuê là 10 năm; tổng giá trị hợp đồng là 40.200.000 đồng.

+ Hợp đồng về việc thuê và quản lý hồ Tiêu, ngày 03/7/2014 giữa Hợp tác xã Công, Nông, Thương nghiệp thị trấn (bên giao thuê) và ông Trần Mạnh Cường (bên nhận thuê); tổng diện tích cho thuê thuê là 4.663m²; thời gian cho thuê thuê là 10 năm; tổng giá trị hợp đồng là 52.600.000 đồng.

+ Hợp đồng số 01/HĐ-BQL ngày 31/01/2016 về việc giao thuê mặt nước công trình thủy lợi hồ chứa Đèo Hới thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang để nuôi trồng thủy sản giữa Ban quản lý công trình thủy lợi thị trấn Sơn Dương (bên giao thuê) và ông Lương Văn Xuân (bên nhận thuê); tổng diện tích theo thiết kế kỹ thuật ứng với mực nước dâng bình thường là 12,0ha; thời hạn hợp đồng từ ngày 31/01/2016 đến hết ngày 31/01/2026; giá trị hợp đồng 82.000.000 đồng.

+ Hợp đồng số 07/HĐ-BQL ngày 01/8/2016 về việc giao thuê mặt nước công trình thủy lợi hồ chứa Cây Dâu thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương,

tỉnh Tuyên Quang để nuôi trồng thủy sản giữa Ban quản lý công trình thủy lợi thị trấn Sơn Dương (bên giao thầu) và ông Vi Văn Tám (bên nhận thầu); tổng diện tích theo thiết kế kỹ thuật ứng với mực nước dâng bình thường là 3,0ha; thời hạn hợp đồng từ ngày 01/8/2017 đến hết ngày 31/7/2022; giá trị hợp đồng 30.000.000 đồng.

+ Hợp đồng số 07/HĐ-BQL ngày 06/3/2019 về việc giao thầu mặt nước công trình thủy lợi hồ chứa Đát Cao thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang để nuôi trồng thủy sản giữa Ban quản lý công trình thủy lợi thị trấn Sơn Dương (bên giao thầu) và ông Bùi Văn Hiền (bên nhận thầu); tổng diện tích theo thiết kế kỹ thuật ứng với mực nước dâng bình thường là 4,0ha; thời hạn hợp đồng từ ngày 06/3/2019 đến hết ngày 06/3/2024; giá trị hợp đồng 32.500.000 đồng.

Qua kiểm tra 05 hợp đồng nêu trên cho thấy: Nội dung hợp đồng đều thể hiện cam kết của bên thuê là không được tự ý cải tạo, nâng cấp công trình, giữ đúng hiện trạng đảm bảo là hồ nước tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp...

b) Kết quả kiểm tra thực địa

Qua kiểm tra xác suất hiện trạng sử dụng 02/07 thửa đất ao, hồ nêu trên, cho thấy: Có 02/07 thửa đất được kiểm tra hiện trạng do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng để thả cá (theo báo cáo của Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên cơ sở ký hợp đồng với Ban quản lý công trình thủy lợi thị trấn để tận dụng mặt nước chăn thả cá).

Như vậy: căn cứ kết quả kiểm tra nêu trên cho thấy, Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương còn có những tồn tại, hạn chế như sau: Thiếu kiểm tra, giám sát để cho Ban quản lý công trình thủy lợi thị trấn Sơn Dương cho 05 hộ gia đình, cá nhân thuê 05 thửa đất (*hồ Tiêu có 02 thửa đất, hồ chứa Đèo Hời, hồ chứa Cây Dâu, hồ chứa Đát Cao*) để tận dụng mặt nước nuôi trồng thủy sản nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định tại Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định tổ chức quản lý, khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

III. Kết luận và kiến nghị

1. Kết luận

Từ kết quả kiểm tra, xác minh, căn cứ quy định của pháp luật về đất đai, Kết luận:

1.1. Những mặt đã làm được

- Đối với công tác quản lý sử dụng quỹ đất công ích: Công tác quản lý sử dụng quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương, Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc, xã Thượng Âm, huyện Sơn Dương cơ bản đúng pháp luật, việc cho

thuê đất công ích đối với các xã, thị trấn được thanh tra cơ bản đã lập hợp đồng cho thuê đối với đất công ích để theo phương án 1 (để tập trung), lập sổ địa chính và lập sổ theo dõi thu tiền đất công ích của từng năm theo quy định của pháp luật.

- Đối với công tác quản lý đất dôi dư do sắp xếp lại (gồm: Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, đất sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa thôn, xóm, tổ dân phố), đất thể dục thể thao, đất chợ): Công tác quản lý đất dôi dư do sắp xếp lại do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương, Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc, xã Thượng Âm, huyện Sơn Dương cơ bản đúng pháp luật, việc quản lý diện tích đất nhà sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa thôn, xóm, tổ dân phố) của các xã, thị trấn được thanh tra đã không cho tổ chức, cá nhân nào thuê sử dụng.

- Đối với công tác quản lý sử dụng quỹ đất ao, hồ (đất có mặt nước chuyên dùng): Công tác quản lý sử dụng quỹ đất đất ao, hồ (đất có mặt nước chuyên dùng) do Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương, Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc, xã Thượng Âm, huyện Sơn Dương cơ bản đúng pháp luật, việc sử dụng đất ao, hồ vào mục đích thủy lợi đảm bảo phục vụ tưới tiêu, cấp nước cho nhân dân sản xuất nông nghiệp trên địa bàn, kê khai đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

1.2. Tôn tại, hạn chế, vi phạm

1.2.1. Đối với công tác quản lý sử dụng quỹ đất công ích

a) Đối với Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương: Chưa chủ động thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất công ích và việc tổng hợp theo dõi biến động đất đai hằng năm của cấp xã trong việc cho thuê sử dụng đất công ích để kịp thời chấn chỉnh, xử lý theo quy định; việc chỉ đạo việc thu, nộp ngân sách từ quỹ đất công ích chưa dứt điểm.

b) Đối với Ủy ban nhân dân cấp xã:

- Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc:

+ Ủy ban nhân dân xã cho thuê đất công ích không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, ký 01 hợp đồng cho 01 tổ chức (Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc) thuê đất, thời hạn cho thuê đất ghi trong 129 hợp đồng thuê đất không đúng quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

+ Còn 23 thửa đất công ích Ủy ban nhân dân xã chưa cho thuê, chưa đưa vào sử dụng nhưng chưa có phương án đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai. Chưa thực hiện thu đủ số tiền thuê đất công ích, còn để nợ đọng nhưng chưa có biện pháp xử lý để thu số tiền nợ.

Trách nhiệm để xảy ra tồn tại, hạn chế nêu trên thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai năm 2013.

- Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm:

+ Ủy ban nhân dân xã cho thuê đất công ích không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chưa thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất, chưa lập thủ tục để tiếp tục hợp đồng cho thuê đất công ích theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

+ Còn 01 thửa đất công ích Ủy ban nhân dân xã chưa cho thuê, chưa đưa vào sử dụng nhưng chưa có phương án đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai. Chưa thực hiện thu đủ số tiền thuê đất công ích, còn để nợ đọng nhưng chưa có biện pháp xử lý để thu số tiền nợ.

Trách nhiệm để xảy ra tồn tại, hạn chế nêu trên thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai năm 2013.

- Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương: Cho thuê đất công ích không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013. Còn 47 thửa đất công ích Ủy ban nhân dân thị trấn chưa cho thuê, chưa đưa vào sử dụng nhưng chưa có phương án đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai. Chưa thực hiện thu đủ số tiền thuê đất công ích, còn để nợ đọng nhưng chưa có biện pháp xử lý để thu số tiền nợ.

Trách nhiệm để xảy ra tồn tại, hạn chế nêu trên thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai năm 2013.

1.2.2. Đối với công tác quản lý đất đai dư do sắp xếp lại (gồm: Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, đất sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa thôn, xóm, tổ dân phố), đất thể dục thể thao, đất chợ)

a) Đối với Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc:

Ủy ban nhân dân xã chưa đề xuất phương án đưa đất vào sử dụng đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả theo quy hoạch hoặc lập hồ sơ xin trả lại đất nếu không còn nhu cầu sử dụng theo quy định của pháp luật đối với 03 thửa đất (gồm có: 01 trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc (trụ sở cũ) và 02 điểm nhà văn hóa thôn (Nhà văn hóa thôn Khổng và Nhà văn hóa thôn Kim Xuyên)) dư do sắp xếp lại.

Trách nhiệm để xảy ra tồn tại, hạn chế nêu trên thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai năm 2013.

b) Đối với Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương:

Ủy ban nhân dân thị trấn chưa đề xuất phương án đưa đất vào sử dụng đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả theo quy hoạch hoặc lập hồ sơ xin trả lại đất nếu không còn nhu cầu sử dụng theo quy định của pháp luật đối với 04 thửa đất nhà văn hóa (nhà văn hóa tổ dân phố Bắc Hoàng, nhà văn hóa tổ dân phố Làng Cả, nhà văn hóa tổ dân phố Quyết Tiến, nhà văn hóa tổ dân phố Tân Phú) dư do sắp xếp lại.

Trách nhiệm để xảy ra tồn tại, hạn chế nêu trên thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai năm 2013.

1.2.3. Đối với công tác quản lý, sử dụng quỹ đất ao, hồ

a) Đối với Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc:

Thiếu kiểm tra, giám sát để Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc cho 02 thôn thuê 02 thửa đất ao, hồ (ao Đình Lộng, ao Xóm Hồ) để tận dụng mặt nước nuôi trồng thủy sản nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định tại Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định tổ chức quản lý, khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Trách nhiệm để xảy ra những tồn tại, hạn chế nêu trên thuộc Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc theo quy định tại Điều 26 Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

b) Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương:

Thiếu kiểm tra, giám sát để Ban quản lý công trình thủy lợi thị trấn Sơn Dương cho 05 hộ gia đình, cá nhân thuê 05 thửa đất (*hồ Tiêu có 02 thửa đất, hồ chứa Đèo Hới, hồ chứa Cây Dâu, hồ chứa Đát Cao*) để tận dụng mặt nước nuôi trồng thủy sản nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định tại Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định tổ chức quản lý, khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Trách nhiệm để xảy ra những tồn tại, hạn chế nêu trên thuộc Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương theo quy định tại Điều 26 Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

1.3. Tồn tại, hạn chế và vi phạm trong việc lập hồ sơ cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ

1.3.1. Đối với Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương

- Ban hành Quyết định cho 01 hộ gia đình và 05 cá nhân thuê đất chưa đảm bảo về thủ tục thuê đất, điều kiện cho thuê đất theo quy định tại Điều 53 và khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 4 và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Có 06 hồ sơ cho thuê đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với tổng diện tích 12.150 m² đất có nguồn gốc là đất công do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không

thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm d, e và h khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

Trách nhiệm để xảy ra tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương.

1.3.2. Đối với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sơn Dương

- Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất đối với 06 hồ sơ thuê đất (gồm có 05 hồ sơ trên địa bàn thị trấn Sơn Dương và 01 hồ sơ trên địa bàn xã Hồng Lạc) chưa đảm bảo về thủ tục thuê đất, điều kiện cho thuê đất theo quy định tại Điều 53 và khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 4 và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Chưa tổ chức giao đất trên thực địa đối với 04 trường hợp được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương cho thuê đất (gồm: hồ sơ cho ông Cao Trung Mai, ông Nguyễn Tiến Lâm, bà Vũ Thị Ngoan và hộ ông Đỗ Văn Minh thuê đất không có Biên bản giao đất trên thực địa theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Có 01 hồ sơ cho thuê đất của hộ ông Đỗ Văn Minh thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất không đúng trình tự thực hiện (*Biên bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thẩm định khi chưa có đơn xin thuê đất của ông Đỗ Văn Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường*).

Trách nhiệm để xảy ra những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Sơn Dương.

2. Kiến nghị

Để khắc phục những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý, sử dụng quỹ đất công ích, đất ao hồ, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất chưa giao, chưa cho thuê do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trên địa bàn huyện Sơn Dương và kịp thời khắc phục những tồn tại, hạn chế, vi phạm trong việc lập hồ sơ cho 01 hộ gia đình và 05 cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ đã được chỉ ra tại Kết luận này. Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo:

2.1. Đối với Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương

- Nghiêm túc kiểm điểm và đề ra kế hoạch, giải pháp chấn chỉnh, khắc phục ngay những tồn tại, hạn chế, vi phạm trong việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và các tồn tại, hạn chế, vi phạm khác đã được chỉ ra tại Kết luận này.

- Tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo trong việc kiểm tra, thanh tra, khắc phục, xử lý nghiêm, dứt điểm đối với tổ chức, cá nhân có tồn tại, hạn chế, vi phạm trong công tác quản lý, sử dụng đất đai.

- Tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra trách nhiệm trong việc chấp hành pháp luật về đất đai nói chung và công tác quản lý, sử dụng quỹ đất công ích, đất ao hồ, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất chưa giao, chưa cho thuê đối với Ủy ban nhân dân các xã chưa được thanh tra, kiểm tra để kịp thời phát hiện xử lý những tồn tại, hạn chế, vi phạm tương tự đã được chỉ ra tại Kết luận này.

- Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường: Rà soát toàn bộ hồ sơ đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện Sơn Dương ban hành quyết định cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ đã được chỉ ra tại Kết luận này và các trường hợp tương tự trên địa bàn huyện để kịp thời khắc phục.

- *Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc, Ủy ban nhân dân xã Thượng Âm và Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương:*

+ Đối với việc quản lý và sử dụng quỹ đất công ích (đất 5%): Thực hiện rà soát, lập thủ tục ký hợp đồng cho thuê đất công ích theo đúng quy định tại Điều 132 Luật Đất đai năm 2013; lập sổ sách theo dõi đến từng thửa đất công ích và đăng ký vào sổ địa chính theo quy định của pháp luật đất đai; quản lý chặt chẽ, theo dõi, cập nhật đầy đủ những biến động về đất công ích. Thời gian hoàn thành trong quý III năm 2023.

+ Đối với công tác quản lý, sử dụng đất vào mục đích công cộng (gồm: Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, đất sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa thôn, xóm, tổ dân phố), đất thể dục thể thao, đất chợ): Thực hiện rà soát lại toàn bộ các điểm sử dụng đất vào mục đích công cộng (đất dôi dư do sắp xếp lại nhà sinh hoạt cộng đồng (nhà văn hóa), trụ sở Ủy ban nhân dân xã...) hiện nay không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích hiện tại, lập phương án đưa đất vào sử dụng, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; lập hồ sơ trả lại đất cho Nhà nước đối với những thửa đất đang cho mượn và không còn nhu cầu sử dụng để đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Thời gian hoàn thành trong quý III năm 2023.

+ Đối với công tác quản lý, sử dụng quỹ đất ao, hồ: Ủy ban nhân dân xã Hồng Lạc chỉ đạo Hợp tác xã nông lâm nghiệp Hồng Lạc lập thủ tục thanh lý 02 hợp đồng đã ký cho (02 cá nhân) thuê thả thả cá; Ủy ban nhân dân thị trấn Sơn Dương chỉ đạo Ban quản lý công trình thủy lợi lập thủ tục thanh lý 05 hợp đồng đã ký cho (05 cá nhân) thuê thả thả cá để xử lý đảm bảo đúng theo quy định tại Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định tổ chức quản lý, khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Thời gian hoàn thành trong quý III năm 2023.

2.2. Kiến nghị xử lý nhân sự: Căn cứ tính chất, mức độ vi phạm, chỉ đạo kiểm điểm trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan đến những tồn tại, hạn chế, vi phạm đã được chỉ ra tại Kết luận này. Thời gian hoàn thành trong Quý III năm 2023.

Báo cáo kết quả thực hiện Kết luận, kiến nghị gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo thời gian nêu tại Kết luận này./.

Nơi nhận:

- Bộ TN & MT; (Báo cáo)
- UBND tỉnh; (Báo cáo)
- Thanh tra tỉnh;
- Lãnh đạo Sở TNMT;
- UBND huyện Sơn Dương;
- UBND thị trấn Sơn Dương;
- UBND xã Hồng Lạc;
- UBND xã Thượng Âm;
- Thanh tra sở;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Lưu: VT, hồ sơ thanh tra.

GIÁM ĐỐC

Phạm Mạnh Duyệt