

Số: 57 /STNMT -TTr

Gia Lai, ngày 07 tháng 01 năm 2020

Về việc xin ý kiến giải quyết hồ sơ khiếu
nại của công dân

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai đang tham mưu UBND tỉnh giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh Thống thường trú tại phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình kiểm tra, xác minh đề xuất giải quyết vụ việc, các sở, ban, ngành của tỉnh Gia Lai còn nhiều ý kiến chưa thống nhất, khó khăn cho quá trình giải quyết vụ việc. Để đảm bảo giải quyết vụ việc đúng quy định pháp luật, tránh phát sinh khiếu nại kéo dài, vượt cấp. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai báo cáo nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và quá trình giải quyết vụ việc khiếu nại của ông Lê Đại Bình, đồng thời xin ý kiến của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

A. Nội dung khiếu nại của công dân.

Ông Nguyễn Minh Thống, sinh năm 1966, thường trú tại phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh là người được ông Lê Đại Bình, sinh năm 1955, thường trú tại tổ 3, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai ủy quyền khiếu nại Văn bản số 3267/UBND-CN ngày 15/10/2009 của UBND tỉnh Gia Lai "V/v thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật" và Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 14/8/2012 của UBND thành phố Pleiku "Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH921788 do UBND thành phố Pleiku cấp cho ông Lê Đại Bình ngày 10/5/2007". Cụ thể theo đơn ông đưa ra những căn cứ để khiếu nại:

1. Về nguồn gốc: Ông cho rằng, năm 1992 gia đình ông có mua Cơ sở xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm thuộc quyền quản lý của Sở Thương mại đã giải thể, việc mua bán diễn ra đúng trình tự thủ tục và quy định pháp luật đất đai năm 1987 và đã được chính quyền thành phố thời kỳ trước đây bàn giao Cơ sở bánh kẹo cùng với khu đất cho gia đình Ông sử dụng từ năm 1992 đến nay (năm 2019);

2. Ông cho rằng, căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp "Người sử dụng đất đang sử dụng ổn định được UBND xã, phường xác nhận không có tranh chấp và có Giấy tờ về thanh lý hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định pháp luật". Kể cả Điều 50 Luật đất đai 2003 cũng có quy định "Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất, không có các giấy tờ

nhưng đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”.

B. Kết quả đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Kết quả kiểm tra, xác minh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai đã báo cáo, đề xuất tại các báo cáo số: 261/BC-STNMT ngày 15/7/2019; Báo số 289/BC-STNMT ngày 09/8/2019; Công văn số: 3987/STNMT-TTr ngày 29/11/2019. Cụ thể:

I. Kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và nguyên nhân phát sinh vụ việc

1. Nguồn gốc sử dụng đất

Vị trí lô đất tọa lạc giữa đường Tôn Thất Thuyết và Yết Kiêu, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 106, diện tích 20.980 m² tại phường Thống Nhất, thành phố Pleiku. Nguyên lô đất này trước đây (năm 1977) nhà nước bố trí cho Xí nghiệp Chế biến nông sản thực phẩm (gọi tắt là Xí nghiệp), thuộc Sở Thương mại và Du lịch Gia Lai – Kon Tum quản lý và sử dụng. Quá trình sản xuất kinh doanh Xí nghiệp làm ăn thua lỗ, đến năm 1992 Xí nghiệp ngừng hoạt động. Ngày 03/01/1992, Xí nghiệp lập Tờ trình số 01/KH V/v xin thanh lý tài sản cố định, được Sở Thương mại và Du lịch xác nhận ngày 03/01/1992.

Ngày 15/5/1992, Hội đồng định giá tính lệ phí trước bạ nhà đất gồm đại diện Sở Xây dựng, Sở Tài chính vật giá, Sở Thương mại – Du lịch và Xí nghiệp Chế biến nông sản thực phẩm. Hội đồng đề nghị bán thanh lý tài sản cố định cho ông Lê Đại Bình mức giá 73.000.000 đồng, được UBND tỉnh có bút phê ngày 19/5/1992.

Ngày 14/6/1992, Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm Hợp hội đồng thống nhất bán thanh lý tài sản cố định cho ông Lê Đại Bình, đến ngày 18/6/1992 Sở Xây dựng có bút phê “*Căn cứ vào biên bản cuộc họp của Hội đồng Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm ngày 08/6/1992 và ý kiến của UBND tỉnh ngày 19/5/1992 thì việc mua bán cơ sở cũ của Xí nghiệp và ông Lê Đại Bình bên mua là đủ điều kiện*”.

Ngày 10/6/1992, Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm lập phiếu thu số 03/6 “*Thu tiền bán thanh lý tài sản cố định theo biên bản*”, số tiền thu 73.000.000 đồng.

Ngày 15/6/1992, Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm lập biên bản bàn giao (cơ sở cũ của Xí nghiệp, thuộc Tổ 16, phường Thống Nhất) với ông Lê Đại Bình, gồm 07 hạng mục:

- 1- Nhà trẻ + mẫu giáo: 48 m²; Nhà vệ sinh + nhà tắm: 6m²;
- 2- Nhà ăn + hội trường: 100 m²;
- 3- Nhà ở số 1: 160 m²;
- 4- Nhà ở số 2: 160 m²;

5- Nhà làm việc: 160 m²;

6- Nhà phân xưởng sản xuất: 933 m².

Ngoài ra kèm theo: Nhà bảo vệ, nhà sửa chữa điện, nhà chứa than, trại chăn nuôi heo (cả 04 hạn mục kèm theo không thể hiện diện tích).

Ngày 23/6/1992, Hội đồng định giá lệ phí trước bạ nhà đất gồm: Đại diện các ngành Cục Thuế tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính vật giá tiến hành lập biên bản định giá diện tích công trình nhà chính 1.565 m². Diện tích lô đất không xác định. Tiền lệ phí trước bạ 5% = 3.650.000 đồng thể hiện tại phiếu thu số No 008700 ngày 01/7/1992.

2. Quá trình sử dụng đất

Từ năm 1992 đến năm 2002 ông Lê Đại Bình sử dụng nguyên trạng tài sản thanh lý nêu trên để hoạt động sản xuất bánh kẹo.

Năm 2002, ông Lê Đại Bình lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Bùi Ngọc Sơn và bà Trần Thị Nữ, diện tích 750 m² (15m x 50m), vị trí mặt đường 17/3 (nay là đường Tôn Thất Thuyết) được UBND phường Thống Nhất xác nhận ngày 14/6/2002, nội dung: *“về hiện trạng thửa đất: đất vườn, diện tích 15m x 50m = 750 m². Ngày 13/8/2002, Phòng Địa chính - Nhà đất (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Pleiku ghi ý kiến về kết quả thẩm tra và xác nhận của UBND phường Thống Nhất: Ông Lê Đại Bình và bà Nguyễn Thị Kim Oanh chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc Sơn và bà Trần Thị Nữ 750 m² đất ở, đất có nguồn gốc mua lại của Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm Gia Lai”*. Ngày 20/8/2002, Cục Thuế tỉnh thu lệ phí trước bạ số biên lai No 007361 số tiền 1.706.250 đồng và biên lai thuế chuyển quyền số No 006962 số tiền 5.250.000 đồng.

Ngày 24/10/2005, ông Lê Đại Bình lập hồ sơ xin cấp GCNQSD đất, nguồn gốc sử dụng đất: Mua thanh lý theo quyết định của UBND tỉnh, được UBND phường Thống Nhất xác nhận ngày 27/10/2005, nguồn gốc sử dụng đất: Đất thanh lý. Ngày 13/12/2005 UBND thành phố Pleiku cấp GCNQSD đất số AD 875962, diện tích 20.980 m² (trong đó 400 m² đất ở và 20.580 m² đất TCLN), trong GCNQSD đất có cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nữ và ông Sơn.

Sau khi được cấp GCN, ông Lê Đại Bình chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngân diện tích 675 m² (50 m² đất ở và 625 m² đất TCLN), được VPĐKQSD đất thành phố Pleiku chỉnh lý biến động tại Trang 04 của GCN ngày 29/12/2005; chuyển nhượng cho ông Trần Văn Sinh 450 m² (trong đó 175 m² đất ở và 275 m² đất TCLN), được VPĐKQSD đất thành phố Pleiku chỉnh lý biến động tại Trang 04 của GCN ngày 22/3/2007. Diện tích còn lại 19.855m² (175 m² đất ở, 19.680 m² đất vườn).

Ngày 20/4/2007, ông Lê Đại Bình có đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất, lý do: *“Diện tích đất ở được công nhận lớn hơn diện tích đã cấp GCNQSD đất”*, được VPĐKQSD đất thành phố Pleiku thẩm định đủ điều kiện. Ngày

08/5/2007, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Pleiku lập Tờ trình số 212/TT-TNMT đề nghị UBND thành phố Pleiku thu hồi GCNQSD đất số AD 875962 ngày 13/12/2005, đồng thời cấp đổi lại GCNQSD đất cho ông Lê Đại Bình. Đến ngày 10/5/2007, UBND thành phố Pleiku ban hành Quyết định số 461/QĐ-UBND V/v thu hồi GCNQSD đất số AD875962 ngày 13/12/2005; Cùng ngày 10/5/2007 UBND thành phố Pleiku cấp đổi GCNQSD đất số AH921788, diện tích 20.980 m² (750 m² đất ở và 20.230 m² đất TCLN) bao gồm toàn bộ diện tích đất đã sang nhượng cho 03 trường hợp nêu trên (trong đó có 02 trường hợp là bà Nguyễn Thị Ngân, ông Trần Văn Sinh đã được chỉnh lý chuyển nhượng trên GCN số AD 875962 ngày 13/12/2005).

Sau khi cấp đổi GCN cho ông Lê Đại Bình, VPĐKQSD đất thành phố Pleiku căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng đã được ông Lê Đại Bình ký với các hộ gia đình, cá nhân trước đây để chỉnh lý thay đổi sau khi cấp GCNQSD đất tại Trang 4 của GCNQSD đất số AH 921788 ngày 10/5/2007, cụ thể: Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngân diện tích 675 m² (50 m² đất ở và 625 m² đất TCLN) ngày 29/12/2005; chuyển nhượng cho ông Trần Văn Sinh, Doãn Thị Út 450 m² (trong đó 175 m² đất ở và 275 m² đất TCLN) ngày 22/3/2007; chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc Sơn, Trần Thị Nữ 750 m² (trong đó 400 m² đất ở và 350 m² đất TCLN) ngày 07/5/2007. Diện tích còn lại 19.105m² (125 m² đất ở, 18.980 m² đất TCLN).

3. Nguyên nhân phát sinh vụ việc

Ngày 15/7/2008, Báo Gia Lai cuối tuần số 2217 có đăng bài "*Hành trình đất công thành ... đất tư*". Sau khi Báo đăng, UBND tỉnh Gia Lai đã có công văn số 2446/UBND-CN ngày 21/8/2008 "*V/v kiểm tra, làm rõ trách nhiệm và đề xuất xử lý việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lê Đại Bình*". Theo đó, UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thanh tra tỉnh; Cục thuế tỉnh và UBND thành phố Pleiku kiểm tra, làm rõ trách nhiệm và đề xuất xử lý việc cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đại Bình, thửa đất số 34, tờ bản đồ 106, phường Thống Nhất.

Sau khi các ngành phối hợp kiểm tra, xác minh, thống nhất đề xuất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo tại Văn bản số 262/TNMT-TTr ngày 25/3/2009. Nội dung kết luận như sau:

1. Ông Lê Đại Bình nhận thanh lý tài sản cố định của Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm thể hiện tất cả các loại giấy tờ liên quan đến việc thanh lý tài sản (gồm 07 hạn mục) đều có bút phê của các ngành liên quan, Sở chủ quản và UBND tỉnh; việc đấu giá tài sản cố định với mức giá 73.000.000 đồng là chỉ bán tài sản trên đất, không liên quan đến bán tài sản gắn liền với đất. Tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 qui định: "*Nghiêm cấm việc mua, bán, lán, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức...*".

Như vậy, khu đất của Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm là quyền sở hữu của nhà nước. Việc UBND thành phố Pleiku vận dụng Khoản 4 Điều 50

Luật Đất đai năm 2003 để hợp thức hoá QSD đất cho ông Lê Đại Bình là không có cơ sở.

2. UBND thành phố Pleiku cấp GCNQSD đất số AD875962 ngày 13/12/2005 cho ông Lê Đại Bình, diện tích 20.980 m² (trong đó 400 m² đất ở và 20.580 m² TCLN) là không đúng quy định, vì: Đất của doanh nghiệp thanh lý tài sản nhà nước chưa có quyết định thu hồi và giao cho UBND thành phố Pleiku quản lý (theo quy định tại khoản 1, Điều 14 Luật Đất đai năm 1988).

3. UBND thành phố Pleiku cấp đổi GCNQSD đất số AH 921788 ngày 10/5/2007 cho ông Lê Đại Bình, diện tích 20.980 m² (trong đó 750 m² đất ở và 20.230 m² đất TCLN) là không có cơ sở nhằm hợp thức hóa phần diện tích 750 m² đất ở đã chuyển nhượng cho 03 hộ là không phù hợp quy định pháp luật;

4. Hồ sơ chuyển nhượng đất của ông Lê Đại Bình cho ông Bùi Ngọc Sơn và bà Trần Thị Nữ vào thời điểm năm 2002 là không phù hợp quy định của Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; vì ông Lê Đại Bình chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Từ những cơ sở trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiến nghị UBND tỉnh:

1. Ban hành Quyết định thu hồi diện tích đất của Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm, giao cho UBND thành phố Pleiku quản lý, bố trí theo quy hoạch.

2. Chỉ đạo UBND thành phố Pleiku ban hành Quyết định thu hồi GCNQSD đất số AH 921788 ngày 10/5/2007 đã cấp cho ông Lê Đại Bình, với lý do: Giấy chứng nhận đã cấp không đầy đủ cơ sở pháp lý, không đúng với quy định của pháp luật.

Ngày 15/10/2009, UBND tỉnh có Công văn số 3267/UBND-CN "V/v thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật". Theo đó, UBND tỉnh yêu cầu UBND thành phố Pleiku thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Đại Bình, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku, GCN số AH921788 cấp ngày 10/5/2007, với lý do việc cấp Giấy chứng nhận không đủ cơ sở pháp lý, không đúng với quy định pháp luật.

Ngày 20/5/2010, UBND tỉnh có văn bản số 1300/UBND-NC yêu cầu UBND thành phố Pleiku thu hồi diện tích đất 19.105 m² đất đã cấp GCNQSD đất cho ông Lê Đại Bình (diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng cho 03 hộ) tại tổ 16, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku để quy hoạch công trình công cộng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện, UBND thành phố Pleiku không bố trí được kinh phí bồi thường nên diện tích đất trên chưa được thu hồi.

Ngày 14/8/2012, UBND thành phố Pleiku ban hành quyết định số 1869/QĐ-UBND, "thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH921788 do UBND thành phố Pleiku cấp cho ông Lê Đại Bình ngày 10/5/2007 trên thửa đất số 34, tờ bản đồ 16, diện tích 20.980 m², trong đó: 750m² đất ở, 20.230 m² đất

TCLN (diện tích sau khi đã chuyển nhượng cho 03 hộ còn lại: 19.105 m² trong đó: 125 m² đất ở, 18.980 m² đất trồng cây lâu năm) tại tổ 16, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku.”

II. Kết quả rà soát của Sở Tài nguyên và Môi trường về nội dung theo đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh Thống.

1. Tham chiếu theo Biên bản bàn giao thực tế tài sản cố định lập ngày 15/6/1992, tương ứng Thẻ TSCĐ (16, 18, 15, 13, 14, 12, 17) và tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 01/7/1992 với số tiền 3.650.000 đồng trên tổng số tiền 73.000.000 đồng là tiền thanh lý tài sản cố định (nhà xưởng, kho tàng) trên diện tích đất 1.565 m² (không tính giá trị quyền sử dụng đất). Theo quy định Luật đất đai thời kỳ này (Luật 1987) quy định Nhà nước nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Do đó, về nguyên tắc mọi hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất đai (nếu có) diễn ra trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật. Điều này cũng được quy định tại điểm a Tiêu mục 2.2 Mục II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

2. Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Nội dung quy định của Nghị quyết không điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nội dung đơn Ông trình bày nên không có cơ sở để xem xét.

3. Điểm d Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003 quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định được UBND xã, phường xác nhận không có tranh chấp và có Giấy tờ về thanh lý hóa giá **nhà ở** gắn liền với **đất ở** theo quy định pháp luật thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất; Khoản 1, 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai 2003 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu với các quy định trên thì trường hợp của ông Lê Đại Bình sử dụng đất do thanh lý tài sản cố định (nhà xưởng, kho tàng) không phải thanh lý nhà ở gắn liền với đất ở; việc sử dụng đất của Ông không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai 2003 nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông căn cứ Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP để khiếu nại là không có cơ sở.

4. Khoản 4 Điều 50 Luật đất đai 2003 quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ tại khoản 1 điều này nhưng đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Trường hợp của Ông sử dụng đất có nguồn gốc của nhà nước, mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, không phải sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trước

ngày 15/10/1993, nên việc UBND thành phố Pleiku cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình Ông sử dụng vào mục đích đất ở và đất nông nghiệp (đất vườn ao) là không phù hợp với quy định nêu trên. Nên việc Ông căn cứ quy định trên để khiếu nại là không có cơ sở.

Như vậy, từ những cơ sở trên, việc UBND thành phố Pleiku cấp GCNQSD đất số AD875962 ngày 13/12/2005; thu hồi, cấp đổi GCNQSD đất số AH921788 ngày 10/5/2007 thửa đất số 34, tờ bản đồ 16, diện tích 20.980 m² là không đúng quy định pháp luật, đã được Báo Gia Lai phát hiện, phản ánh, UBND tỉnh Gia Lai có văn bản chỉ đạo các ngành của tỉnh phối hợp với UBND thành phố Pleiku kiểm tra xác minh và có kết luận GCNQSD đất cấp cho ông Lê Đại Bình là trái quy định pháp luật. Căn cứ chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 3267/UBND-CN ngày 15/10/2009, UBND thành phố Pleiku đã giao Thanh tra thành phố Pleiku (thanh tra cùng cấp) kiểm tra, xác minh và có kết luận GCNQSD đất không đúng quy định pháp luật. Theo đó, UBND thành phố Pleiku ban hành Quyết định số: 1869/QĐ-UBND ngày 14/8/2012 “Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH921788 do UBND thành phố Pleiku cấp cho ông Lê Đại Bình ngày 10/5/2007” là đúng trình tự thủ tục về thu hồi GCNQSD đất đã cấp trái quy định pháp luật quy định tại Điều 25, Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Diện tích còn lại sau khi ông Lê Đại Bình đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 19.105 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ 106, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku là đất có nguồn gốc nhà nước sử dụng vào Mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải chuyển sang hình thức nhà nước cho thuê đất theo quy định tại điểm c, Khoản 1 Điều 56 Luật đất đai 2013.

III. Kiến nghị, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức buổi làm việc với các Sở, ngành: Xây dựng, Tư pháp, Thanh tra tỉnh, Cục thuế tỉnh và UBND thành phố Pleiku và đã thống nhất đề xuất theo báo cáo số 289/BC-STNMT ngày 09/8/2019, cụ thể:

1. Đối với nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh Thống:

Căn cứ Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2011 quy định về thời hiệu khiếu nại; Điều 11 quy định các khiếu nại không được thụ lý giải quyết. Đề nghị UBND tỉnh có văn bản trả lời đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh Thống với nội dung:

Sau khi xem xét nội dung khiếu nại và căn cứ quy định tại Điều 11 của Luật khiếu nại, đơn khiếu nại của ông không đủ điều kiện thụ lý giải quyết vì:

+ Khiếu nại Công văn số 3267/UBND-CN ngày 15/10/2009 của UBND tỉnh Gia Lai là khiếu nại văn bản hành chính trong chỉ đạo điều hành của cơ quan hành chính cấp trên (UBND tỉnh) với cơ quan hành chính cấp dưới (UBND thành phố Pleiku). Theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật khiếu nại thì Khiếu nại trên không được thụ lý giải quyết;

+ Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 14/8/2012 của UBND thành phố Pleiku là quyết định hành chính có hiệu lực kể từ ngày ban hành. Đến nay đã hết thời hiệu khiếu nại theo quy định tại Khoản 6 Điều 11 Luật Khiếu nại. Mặt khác khiếu nại quyết định hành chính của UBND thành phố Pleiku không thuộc thẩm quyền giải quyết lần đầu của UBND tỉnh nên không được thụ lý giải quyết.

2. Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo UBND thành phố Pleiku tổ chức rà soát toàn bộ diện tích đất 19.105 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ 106 phường Thống Nhất, thành phố Pleiku:

+ Trường hợp ông Lê Đại Bình có nhu cầu tiếp tục sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đề nghị Ông lập thủ tục thuê đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

+ Trường hợp Ông không có nhu cầu tiếp tục sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo UBND thành phố Pleiku rà soát toàn bộ diện tích đất, lập các thủ tục cần thiết thu hồi đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành, bàn giao diện tích đất trên cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Pleiku quản lý, thực hiện theo quy hoạch.

C. Ý kiến của Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại của tỉnh Gia Lai.

Ngày 27/8/2019, UBND tỉnh Công văn số 1867/UBND-CNXD giao Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại của tỉnh (HĐTV) rà soát đề xuất UBND tỉnh giải quyết vụ việc.

Ngày 25/9/2019, Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại có Báo cáo số 45/BC-HĐTV (có Báo cáo kèm theo). Theo đó HĐTV đưa ra những căn cứ cho rằng trường hợp sử dụng đất của ông Lê Đại Bình đủ điều kiện để cấp GCNQSD đất và đề nghị UBND tỉnh Gia Lai: Thu hồi Công văn số 3267/UBND-CN ngày 15/10/2009 của UBND tỉnh Gia Lai; Yêu cầu UBND thành phố Pleiku ban hành Quyết định thu hồi Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 14/8/2012 “Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH921788 do UBND thành phố Pleiku cấp cho ông Lê Đại Bình ngày 10/5/2007.”

Sau khi nhận được Báo cáo đề xuất của HĐTV, UBND tỉnh Gia Lai có văn bản số 3764/VP-CNXD giao Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ cơ sở pháp lý, những nội dung Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thống nhất với HĐTV. Ngày 29/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có báo cáo đề xuất tại Văn bản số 3987/STNMT-TTr. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã đưa ra những căn cứ pháp lý không thống nhất với nội dung của HĐTV cho rằng trường hợp sử dụng đất của ông Lê Đại Bình đủ điều kiện để cấp GCN theo các quy định của Luật đất đai hiện hành, đồng thời đối chiếu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 được điều chỉnh theo Quyết định 292/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh Gia Lai thì vị trí thửa đất đã được điều chỉnh từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất ở. Vì vậy, việc xem xét cho ông Lê Đại Bình được thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất phi nông nghiệp là không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2019 và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020.

Để đảm bảo việc sử dụng hiệu quả, đúng quy hoạch, kế hoạch và đúng mục đích sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo UBND thành phố Pleiku triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết đối với Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 106, diện tích 19.105 m², phường Thống Nhất, thành phố Pleiku theo mục đích sử dụng đất được duyệt (mục đích Đất ở), nhằm chỉnh trang đô thị, phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; Việc bồi thường giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định hiện hành.

Đến nay các sở, ban, ngành của tỉnh và UBND thành phố Pleiku với Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại tỉnh vẫn còn các ý kiến khác nhau chưa thống nhất hướng giải quyết vụ việc.

Từ lý do trên, để xử lý trường hợp sử dụng đất của ông Lê Đại Bình đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở để tham mưu giải quyết vụ việc.

(có hồ sơ vụ việc kèm theo)

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai kính đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, sớm có văn bản phúc đáp đề Sở nghiên cứu, thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ TN&MT (b/c);
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở;
- Các P. Giám đốc;
- Lưu VT, TTr.



Phạm Duy Du

