

Số: /TTr-TDXLĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

V/v phúc đáp Văn bản số 57/STNMT-TTr
ngày 07/01/2020 của Sở TNMT tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai

Ngày 07 tháng 01 năm 2020, Quý Sở có Văn bản 57/STNMT-TTr xin ý kiến giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh Thống (được ông Lê Đại Bình, trú tại Tổ 3, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku ủy quyền khiếu nại). Sau khi nghiên cứu nội dung Văn bản, nếu không có tình tiết nào khác, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Theo báo cáo của Quý Sở thì ông Thống khiếu nại Văn bản số 3267/UBND-CN ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc 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 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Đại Bình ngày 10 tháng 5 năm 2007.

Theo kết quả xác minh của Quý Sở thì khu đất khiếu nại có diện tích 20.980 m² tại phường Thống Nhất, thành phố Pleiku, năm 1977 Nhà nước bố trí cho Xí nghiệp Chế biến nông sản thực phẩm, thuộc Sở Thương mại và Du lịch Gia Lai - Kon Tum quản lý, sử dụng. Năm 1992, Xí nghiệp dừng hoạt động, có Tờ trình xin thanh lý tài sản cố định, được Sở Thương mại và Du lịch xác nhận ngày 03 tháng 01 năm 1992. Ngày 15 tháng 5 năm 1992, Hội đồng định giá tính lệ phí trước bạ nhà đất gồm đại diện các Sở: Xây dựng, Tài chính vật giá, Thương mại - Du lịch và Xí nghiệp Chế biến nông sản thực phẩm, đề nghị bán thanh lý tài sản cố định cho ông Lê Đại Bình với giá 73.000.000 đồng, được Ủy ban nhân dân tỉnh bút phê ngày 19 tháng 5 năm 1992. Ngày 10 tháng 6 năm 1992, Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm lập phiếu thu tiền bán thanh lý tài sản cố định số tiền 73.000.000 đồng. Ngày 15 tháng 6 năm 1992, Xí nghiệp lập biên bản bàn giao tài sản cho ông Lê Đại Bình. Ngày 23 tháng 6 năm 1992, Hội đồng định giá lệ phí trước bạ nhà đất 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 là 3.650.000 đồng tại phiếu thu ngày 01 tháng 7 năm 1992 (theo kết quả rà soát của Quý Sở thì số tiền này là lệ phí trước bạ thanh lý tài sản cố định trên diện tích 1.565 m² đất, không tính giá trị quyền 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 quyền sử dụng đất cho ông Bùi Ngọc Sơn và bà Trần Thị Nữ, diện tích 750 m², được Ủy ban nhân dân phường Thống Nhất xác nhận ngày 14 tháng 6 năm 2002. Ngày 13 tháng 8 năm 2002, Phòng Địa chính - Nhà đất thành phố Pleiku ghi ý kiến về kết

quả thẩm tra: 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 tháng 8 năm 2002, Cục Thuế tỉnh thu lệ phí trước bạ 1.706.250 đồng và thuế chuyển quyền với số tiền 5.250.000 đồng.

Ngày 24 tháng 10 năm 2005, ông Lê Đại Bình lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nguồn gốc đất mua thanh lý, được Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 12 năm 2005, diện tích 20.980 m² (gồm 400 m² đất ở và 20.580 m² đất trồng cây lâu năm), trong đó có cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Nữ và ông Sơn.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ông Lê Đại Bình chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngân 675 m² (gồm 50 m² đất ở và 625 m² đất trồng cây lâu năm) được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Pleiku chỉnh lý biến động ngày 29 tháng 12 năm 2005; chuyển nhượng cho ông Trần Văn Sinh 450 m² (gồm 175 m² đất ở và 275 m² đất trồng cây lâu năm) được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Pleiku chỉnh lý biến động ngày 22 tháng 3 năm 2007. Diện tích còn lại là 19.855 m² (gồm 175 m² đất ở, 19.680 m² đất vườn).

Ngày 20 tháng 4 năm 2007, ông Lê Đại Bình có đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận, lý do: Diện tích đất ở được công nhận lớn hơn diện tích đã cấp Giấy chứng nhận. Ngày 10 tháng 5 năm 2007, Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp năm 2005 và cấp mới Giấy chứng nhận cho ông Lê Đại Bình với diện tích 20.980 m² (gồm 750 m² đất ở và 20.230 m² đất trồng cây lâu năm) trong đó bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho 03 trường hợp nêu trên.

Sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Lê Đại Bình, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Pleiku căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng đã được ông Lê Đại Bình ký với 03 hộ gia đình, cá nhân trước đây để chỉnh lý trên Giấy chứng nhận cấp ngày 10 tháng 5 năm 2007.

Ngày 15 tháng 7 năm 2008, Báo Gia Lai cuối tuần có đăng bài “Hành trình đất công thành ... đất tư”. Sau khi Báo đăng, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành liên quan và Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku kiểm tra, làm rõ và đề xuất xử lý. Ngày 25 tháng 3 năm 2009, Sở Tài nguyên và Môi trường có báo cáo tại Văn bản số 262/TNMT-TT, với nội dung: Ông Lê Đại Bình nhận thanh lý tài sản cố định của Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm với mức giá 73.000.000 đồng là bán tài sản trên đất, không 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 thuộc quyền sở hữu của nhà nước. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku vận dụng Khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 để hợp thức hoá quyền sử dụng đất cho ông Lê Đại Bình là không có cơ sở. Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp Giấy chứng nhận ngày 13 tháng 12 năm 2005 cho ông Lê Đại Bình, diện tích 20.980 m² (gồm 400 m² đất ở và 20.580 m² đất trồng cây lâu

năm) 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 Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku quản lý (theo quy định tại khoản 1, Điều 14 Luật Đất đai năm 1988). Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp đổi Giấy chứng nhận ngày 10 tháng 5 năm 2007 cho ông Lê Đại Bình, diện tích 20.980 m² (gồm 750 m² đất ở và 20.230 m² đất trồng cây lâu năm) là không có cơ sở.

Thực hiện kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 15 tháng 10 năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Công văn số 3267/UBND-CN yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Đại Bình ngày 10 tháng 5 năm 2007. Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku đã giao Thanh tra thành phố kiểm tra và có kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật. Ngày 14 tháng 8 năm 2012, Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku ban hành quyết định số 1869/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Đại Bình ngày 10 tháng 5 năm 2007, diện tích 20.980 m².

Năm 2019, ông Thống khiếu nại các Văn bản nêu trên. Ngày 27 tháng 8 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có Văn bản giao Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại của tỉnh rà soát vụ việc. Ngày 25 tháng 9 năm 2019, Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại có Báo cáo số 45/BC-HĐTV với nội dung, ông Lê Đại Bình đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai thu hồi Công văn số 3267/UBND-CN ngày 15 tháng 10 năm 2009 và yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku thu hồi Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2012.

Trên cơ sở các tình tiết nêu trên, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Diện tích 20.980 m² đất ông Lê Đại Bình khiếu nại có nguồn gốc do Xí nghiệp Chế biến nông sản thực phẩm Gia Lai quản lý, sử dụng từ năm 1977. Năm 1992, Xí nghiệp dừng hoạt động, đã thanh lý tài sản cố định cho ông Lê Đại Bình với giá 73.000.000 đồng, được Ủy ban nhân dân tỉnh bút phê ngày 19 tháng 5 năm 1992. Ông Bình đã thanh toán toàn bộ tiền và nhận bàn giao tài sản của Xí nghiệp. Từ năm 1992 đến năm 2002 ông Lê Đại Bình sử dụng nguyên trạng tài sản thanh lý và diện tích đất nêu trên để hoạt động sản xuất bán kẹo. Theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (quy định pháp luật tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bình năm 2005), ông Bình đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên.

- Sau khi nhận thanh lý tài sản của Xí nghiệp Chế biến nông sản thực phẩm Gia Lai, ông Bình tiếp tục sử dụng nguyên trạng để hoạt động sản xuất bán kẹo và chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác sử dụng. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Bình toàn bộ diện tích đất (trong đó có diện tích đất đã chuyển nhượng cho người khác), loại đất ở và đất trồng cây lâu năm là chưa đúng với quy định của pháp luật. Việc thu hồi Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật được thực hiện

theo quy định tại Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ (văn bản áp dụng tại thời điểm kiểm tra, thu hồi giấy chứng nhận của ông Bình).

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất ông Bình đang sử dụng được thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường phúc đáp đề Quý Sở tham khảo, tham mưu giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để báo cáo);
- Tổng cục Quản lý đất đai;
- Lưu: TTr, Hs.

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

Vũ Văn Long