

Số: 1547 /STNMT-TTr
V/v xin ý kiến giải quyết đơn khiếu nại
của công dân

Gia Lai, ngày 05 tháng 5 năm 2020

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 bà Tôn Thị Thanh Kỳ (*tên thường gọi: Tôn Thị Kỳ*), cư trú tại tổ 7, phường Trà Bá, thành phố Pleiku. 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 khác nhau, chưa thống nhất, khó khăn cho quá trình giải quyết vụ việc. 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 bà Tôn Thị Thanh Kỳ, đồng thời xin ý kiến Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

I. Nội dung khiếu nại của công dân

Bà Tôn Thị Thanh Kỳ, thường trú tại tổ 7, phường Trà Bá, thành phố Pleiku. Bà Kỳ khiếu nại UBND tỉnh một số nội dung cụ thể như sau:

1. Đề nghị UBND tỉnh xem xét hủy quyết định giải quyết khiếu nại năm 2012; vì gia đình bà mua tài sản trên đất tại thời điểm năm 1993, đồng nghĩa với mua cả đất vì Luật Đất đai năm 1987 không có quy định về việc chuyển nhượng đất. Do đó, việc UBND tỉnh không công nhận khiếu nại của gia đình bà là không có cơ sở;

2. Khu vực đất tỉnh cấp cho Trạm Lâm sản do ở vị trí sâu rừng nên Trạm dời lên phía Nam của lô đất để xây dựng và chính là lô đất của gia đình bà đang sử dụng hiện nay, đồng thời cũng là do Trạm Lâm sản đền bù hoa màu cho ông Phùng Hỷ. Việc Trạm Lâm sản sang nhượng tài sản cho gia đình bà là hợp pháp, không liên quan gì đến đất của UBND tỉnh cấp cho Trạm Lâm sản;

3. Đề nghị xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

II. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và nguyên nhân phát sinh vụ việc

1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Trạm Lâm sản Pleiku – Xí nghiệp lâm sản 19 được UBND tỉnh cấp tạm thời địa điểm đất xây dựng trụ sở theo Quyết định số 232/QĐ-UB ngày 14/7/1983 với diện tích 2.400 m² (kích thước 60 x 40); thời hạn sử dụng 05 năm; hết thời hạn trả lại đất để xây dựng các công trình công nghiệp theo quy hoạch.

Khi triển khai xây dựng gặp phải khó khăn vì địa hình đất sâu trũng nên Trạm lâm sản đã chủ động tịnh tiến vị trí (*theo mặt đường Lý Nam Đế*) lên phía Nam có địa hình cao hơn để thuận lợi cho việc thi công công trình. Tại vị trí tịnh tiến đến đang có hoa màu của dân nên Trạm đã thỏa thuận bồi thường cho dân.

Đến thời điểm Trạm không còn sử dụng và cũng đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng đơn vị không trả lại đất cho Nhà nước mà đến ngày 25/3/1993, Trạm Lâm sản đã có Giấy sang nhượng hệ thống nhà làm việc của Trạm cho bà Kỳ và bà Chín (Mẹ của bà Kỳ) trên diện tích đất UBND tỉnh cấp tạm thời cho Trạm.

Từ đó đến nay, bà Kỳ quản lý toàn bộ diện tích đất này và nhiều lần có đơn đề nghị UBND thành phố Pleiku cấp Giấy CNQSD đất nhưng không được giải quyết. Năm 2004, bà Kỳ đã tự ý xây dựng 08 phòng trọ trái phép trên đất; UBND phường Trà Bá đã kiểm tra, yêu cầu chấm dứt thi công nhưng bà Kỳ vẫn tiếp tục xây dựng và đưa vào sử dụng.

2. Nguyên nhân phát sinh vụ việc

Vào năm 2011, tỉnh Gia Lai có kế hoạch xây dựng Kho Lưu trữ chuyên dụng của tỉnh nên UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 V/v thu hồi đất của Trạm Lâm sản Pleiku – Xí nghiệp lâm sản 19 giao cho Sở Nội vụ để xây dựng Kho Lưu trữ chuyên dụng; lý do thu hồi là hết thời hạn sử dụng theo Quyết định số 232/QĐ-UB ngày 14/7/1983.

Thực hiện Quyết định số 115/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh, UBND thành phố Pleiku đã ban hành Thông báo số 86/TB-UBND yêu cầu bà Kỳ tự tháo dỡ vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất. Tuy nhiên, bà Kỳ không chấp hành và đến ngày 15/9/2011, bà Kỳ có đơn khiếu nại Quyết định số 115/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh.

Ngày 21/5/2012, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 554/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại của bà Tôn Thị Thanh Kỳ, quyết định: “*Không công nhận nội dung khiếu nại của bà Kỳ và giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp UBND thành phố Pleiku và các sở, ngành liên quan xác định giá trị tài sản trên đất theo hiện trạng và đề xuất UBND tỉnh đền bù, hỗ trợ cho bà Kỳ theo đúng quy định của pháp luật*”. Tuy nhiên, gia đình bà Kỳ không chấp nhận bàn giao, gây cản trở nên các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương vẫn chưa tiếp cận được để xác định giá trị tài sản trên đất.

III. Ý kiến Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại tỉnh

1. Theo Báo cáo số 02/BC-HĐTV ngày 06/01/2020, Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại tỉnh đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, kiểm tra lại quá trình thực hiện Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của UBND tỉnh cùng các văn bản liên quan và xác định rõ nguyên nhân không tổ chức thực hiện

trên thực tế; hiện trạng sử dụng đất và đề xuất hướng xử lý vụ việc tại thời điểm hiện tại theo quy định của pháp luật.

2. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét một số nội dung phần nhận xét tại Văn bản số 594/STNMT-TTr ngày 26/02/2020, vì chưa đảm bảo tính chặt chẽ, chưa bảo đảm quyền lợi của bà Tôn Thị Thanh Kỳ là người sử dụng đất:

- **Vấn đề thứ nhất:** Việc gia đình bà Kỳ mua tài sản trên đất tại thời điểm năm 1993 không đồng nghĩa với việc mua đất là không phù hợp, vì tại thời điểm này Luật không cho phép mua bán, chuyển nhượng đất mà chỉ cho phép mua bán, chuyển nhượng tài sản trên đất và người nhận chuyển nhượng tài sản được quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nhận chuyển nhượng.

- **Vấn đề thứ 2:** Kiểm tra lại vị trí khu vực đất tỉnh cấp cho Trạm Lâm sản có đúng vị trí được UBND tỉnh giao cho Trạm này trước đây hay không. Sở Tài nguyên và Môi trường cho rằng vị trí Trạm Lâm sản xây dựng tuy nằm ngoài diện tích được UBND tỉnh giao nhưng theo Tờ trình đề nghị giao đất của Trạm Lâm sản thì cũng thuộc khu vực đất trồng cạnh Công ty Vật tư Nông nghiệp; vì vậy theo quy hoạch xây dựng Trạm được xê dịch.

Nhận xét này của Sở Tài nguyên và Môi trường là không phù hợp vì theo sơ đồ kèm theo quyết định cấp đất của UBND tỉnh, thì vị trí thực tế được cấp không phải là vị trí Trạm Lâm sản xây dựng; Trạm đã mua đất của đồng bào Dân tộc thiểu số để xây dựng trụ sở, sau đó bán trụ sở cho bà Kỳ. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cho rằng Trạm được quyền xê dịch vị trí xây dựng ra ngoài diện tích được giao là không có cơ sở và sau đó đề xuất thu hồi theo hiện trạng xây dựng là không đúng. Mặt khác, theo quyết định giao đất thì thời hạn sử dụng chỉ 05 năm (1983-1988), nhưng khi hết thời hạn cơ quan có thẩm quyền vẫn không tổ chức thu hồi để quản lý, sử dụng theo quy định.

- **Vấn đề thứ 3:** Hiện nay, theo quy định tại của Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp bà Tôn Thị Thanh Kỳ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, theo Điều 36 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp giấy chứng nhận.

Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, thì do gặp nhiều khó khăn nên trên thực tế chưa thực hiện các quyết định thu hồi đất và Quyết định số 554/QĐ-UBND trước đây. Vì vậy, Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại tỉnh đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường áp dụng Điều 36 của Nghị định 43 nêu trên để xem xét, cấp GCNQSD đất cho bà Kỳ.

IV. Ý kiến giải trình của Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện ý kiến đề nghị của Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có báo cáo, giải trình tại Văn bản số 1063/STNMT-TTr ngày 30/3/2020 V/v xử lý đơn của bà Tôn Thị Thanh Kỳ, cư trú tại tổ 7, phường Trà Bá, thành phố Pleiku, cụ thể như sau:

1. Quá trình tổ chức thực hiện Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh:

Nhìn nhận lại quá trình quản lý đất đai trên địa bàn của cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương còn nhiều thiếu sót, cụ thể tại quyết định giao đất cho Trạm lâm sản Pleiku thì thời hạn sử dụng chỉ 05 năm (1983-1988), nhưng khi hết thời hạn cơ quan có thẩm quyền vẫn không tổ chức thu hồi để quản lý, sử dụng theo quy định dẫn đến việc mua bán trái phép, gây khó khăn, phức tạp trong việc xử lý khiếu nại về đất đai hiện nay.

Sau khi có Quyết định số 554/QĐ-UBND, ngày 21/5/2012, của Chủ tịch UBND tỉnh về giải quyết khiếu nại của bà Tôn Thị Thanh Kỳ, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp các sở, ngành và UBND thành phố Pleiku thực hiện nhưng gia đình bà Kỳ không chấp nhận bàn giao, gây cản trở nên chưa tiếp cận để xác định giá trị tài sản trên đất. Tiếp đến, khi có Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 17/10/2012 của UBND tỉnh V/v thu hồi đất của Sở Nội vụ và giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh để quản lý phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tiến hành lập phương án đền bù, hỗ trợ cho bà Kỳ theo quy định, tuy nhiên vẫn không tiến hành được do gia đình bà Kỳ không hợp tác.

2. Về nội dung nhận xét của Hội đồng Tư vấn giải quyết khiếu nại tỉnh về Văn bản số 594/STNMT-TTr ngày 26/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Vấn đề thứ nhất:

Theo giấy sang nhượng nhà ở Trạm Pleiku giữa Xí nghiệp Lâm sản Pleiku với bà Tôn Thị Kỳ và bà Trần Thị Chín, ghi ngày 25/3/1993 (*thời điểm này thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 1987*), nội dung cho thấy việc mua bán gồm toàn bộ tài sản trên đất của Trạm Lâm sản. Mặt khác, Trạm Lâm sản Pleiku là cơ quan Nhà nước, thuộc đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất, theo quy định pháp Luật Đất đai năm 1987 thì đối tượng trên không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao.

Vì vậy, việc sử dụng đất của bà Tôn Thị Thanh Kỳ có nguồn gốc mua tài sản của Trạm lâm sản không thuộc trường hợp được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất.

- Vấn đề thứ hai:

Tại Quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh V/v thu hồi đất Trạm Lâm sản để giao Sở Nội vụ xây dựng Kho lưu trữ chuyên dụng kèm theo Sơ đồ vị trí đất do Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/7/2011 đã thể hiện đúng hiện trạng vị trí đất hiện nay theo bản đồ địa chính;

Sơ đồ cũng thể hiện chi tiết nguyên trạng toàn bộ hệ thống nhà làm việc của Trạm lâm sản Pleiku xây dựng, điều đó chứng minh được phần diện tích đất có phần tài sản do cơ quan nhà nước tạo lập thuộc quyền quản lý của nhà nước;

Mặt khác, nếu tại thời điểm đó Trạm lâm sản sử dụng đất có sai lệch vị trí do thỏa thuận mua lại của các hộ dân thì kinh phí chi trả cho việc thỏa thuận trên cũng có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Vì vậy, việc xê dịch vị trí đất tại thời điểm xây dựng so với Quyết định giao đất ban đầu để đảm bảo thuận lợi trong việc xây dựng, không làm thay đổi nguồn gốc đất của nhà nước.

- **Vấn đề thứ 3:** Luật Đất đai năm 2013 không quy định về việc nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng tài sản không gắn liền với đất có nguồn gốc nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 36 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện. Cụ thể: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật”*. Tuy nhiên, đối với trường hợp đất của bà Kỳ, Trạm lâm sản được giao sử dụng, quản lý đến khi chuyển nhượng cho bà Kỳ; năm 2011, UBND tỉnh thu hồi đất có nguồn gốc nhà nước giao cho Trạm lâm sản với lý do hết thời hạn sử dụng đất. Từ thời điểm quyết định thu hồi đất đến nay chưa thực hiện giải phóng mặt bằng được là do phát sinh khiếu nại và có sự cản trở trong quá trình lập phương án bồi thường tài sản trên đất, không thuộc trường hợp Nhà nước chưa thực hiện quyết định quản lý.

V- Nhận xét và kiến nghị

- **Nhận xét:** Khu vực đất Trạm Lâm sản được UBND tỉnh tạm giao để xây dựng trụ sở làm việc tại Quyết định 232/QĐ-UBND ngày 14/7/1983. UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 V/v thu hồi đất Trạm Lâm sản để giao Sở Nội vụ xây dựng Kho lưu trữ chuyên dụng và Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 17/10/2012 V/v thu hồi đất của Sở Nội vụ và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để quản lý phát triển quỹ đất.

Việc khiếu nại của bà Kỳ đã được UBND tỉnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 554/QĐ-UBND ngày 21/5/2012, với nội dung: Không công nhận đơn khiếu nại của bà Tôn Thị Thanh Kỳ; giao các sở, ngành liên quan xác định giá trị tài sản trên đất theo nguyên trạng và đề xuất UBND tỉnh phương án đền bù, hỗ trợ cho bà Kỳ theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kỳ là không có cơ sở để xem xét.

- Kiến nghị: Với các ý kiến giải trình, nhận xét và đề xuất trên của Sở Tài nguyên và Môi trường; đến nay các sở, ngành, Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại tỉnh vẫn còn ý kiến chưa thống nhất hướng giải quyết vụ việc.

Từ lý do trên, để tiếp tục thực hiện công tác quản lý đất đai đúng quy định pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo và kiến nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến, cụ thể:

1- Theo quan điểm của Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại tỉnh: Đề xuất UBND tỉnh Gia Lai giao UBND thành phố Pleiku xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tôn Thị Thanh Kỳ;

hoặc:

2- Theo quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường: Đề xuất UBND tỉnh giao UBND thành phố Pleiku chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Pleiku tiếp tục thực hiện Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về lập Phương án bồi thường tài sản trên đất cho bà Tôn Thị Thanh Kỳ theo đúng quy định.

(có gửi toàn bộ 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 để Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ TN&MT (b/c);
- UBND tỉnh (b/c);
- GD, các PGĐ sở;
- Lưu: VT, TTr.

GIÁM ĐỐC