

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 01 năm 2021

Số: **309** /STNMT-TTr

V/v giải quyết đơn của bà Lê Duy Khanh,
Quận 12, TP.HCM

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn 10036/VP-NCPC ngày 19 tháng 11 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp giải quyết đơn của bà Lê Duy Khanh xin lại nhà, đất đã cho nhà nước mượn tại Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Nội dung vụ việc

Bà Lê Duy Khanh có đơn xin lại có diện tích khoảng 18.409m² thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 02, phường Tân Thới Nhất, Quận 12 (theo tài liệu năm 2003).

Theo tài liệu trước năm 1975, phần đất trên thuộc các lô số 370, 371, 375, 376, 377 và một phần các lô số 372, 378, 384, 388 tờ số 5, Đông Hưng Thuận, trong đó ông Lê Văn Quý đứng bộ lô số 370, 371, 375, 376, 377 và 372 với tổng diện tích là 17.920m².

Sau khi ông Quý chết, con là ông Lê Văn Khả tiếp tục sử dụng. Ông Khả có 02 người vợ là bà Nguyễn Thị Na và bà Nguyễn Thị Duyên.

Ông Khả và bà Na có 5 người con:

1. Lê Văn Lễ.
2. Lê Ngọc Châu.
3. Lê Thị Lan (đã chết).
4. Lê Văn Long.
5. Lê Văn Kim.

Ông Khả và bà Duyên có 4 người con:

1. Trần Thị Linh.
2. Lê Duy Khanh.
3. Lê Duy Khiêm.
4. Lê Duy Khương.

Ngày 23 tháng 10 năm 1981, Sở Thương nghiệp Thành phố (nay là Sở Công thương) và gia đình ông Lê Văn Khả lập Bản Hợp đồng cho Sở Thương



nghiệp sử dụng khu đất dài hạn đến khi nào Nhà nước không sử dụng thì trả lại cho gia đình, gồm những nội dung cơ bản như sau:

- Gia đình ông Lê Văn Khá nhất trí cho Sở Thương nghiệp sử dụng toàn bộ diện tích đất (17.000m²) và những hiện vật đã có trong vòng rào để xây dựng kho chứa hàng cho đến khi nào Nhà nước không cần sử dụng nữa thì trả lại cho gia đình.

- Sở Thương nghiệp chấp nhận hỗ trợ cho gia đình ông Khá: 210.000 đồng tiền mặt; 130 bao xi măng, 250 tấm tôn xi măng; 150 miếng nóc.

Ngày 06 tháng 02 năm 1982, Sở Thương nghiệp và gia đình bà Lê Văn Khá lập Biên bản về việc gia đình ông Khá bàn giao toàn bộ tài sản, nhà cửa, cây trái, tường rào và những vật dụng đang có trong khu đất cho Sở Thương nghiệp và Sở Thương nghiệp thanh toán cho gia đình tiền và phiếu lĩnh vật liệu xây dựng.

Sau đó, khu đất do Tổng kho Thương nghiệp (thuộc Sở Thương nghiệp) sử dụng. Ngày 16 tháng 3 năm 1992, Tổng kho Thương nghiệp lập Biên bản bàn giao lại cho Công ty Vải sợi thành phố (thuộc Sở Thương nghiệp).

Ngày 07 tháng 02 năm 2001, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 36/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số 65/5 đường Thuận Kiều, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn (là căn nhà gia đình bà Khanh đã giao cho Sở Thương nghiệp trước đây, nay thuộc phường Tân Thới Nhất, Quận 12), thuộc diện nhà vắng chủ, hiện do Công ty Vải sợi May mặc và Thương mại Gia Định quản lý sử dụng.

Ngày 31 tháng 12 năm 2001, Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn có Quyết định số 356/QĐ-TCT điều chuyển bất động sản số 65/5 ấp Thuận Kiều, xã Tân Thới Nhất, huyện Hóc Môn (nay là Quận 12) và tiền mặt của Công ty Vải sợi may mặc làm vốn góp vào Công ty TNHH May xuất khẩu Tân Châu.

Tiếp đó, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 5608/TT-TNMT-ĐKKTĐ ngày 16 tháng 7 năm 2007 và Tờ trình số 2869/TT-TNMT-ĐKKTĐ ngày 11 tháng 4 năm 2006 về việc giải quyết hồ sơ xin tiếp tục sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 của Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn.

Ngày 23 tháng 7 năm 2007, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3209/QĐ-UBND cho Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn tiếp tục sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12, cụ thể:

- Cho Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn được tiếp tục sử dụng 15.169m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 02, Bộ địa chính phường Tân Thới Nhất, Quận 12, theo chế độ thuê đất trả tiền thuê hàng năm, mục đích sản xuất kinh doanh, thời hạn cho đến hết năm 2025. ✓

- Đối với phần diện tích 1.006,9m² thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 02, Bộ địa chính phường Tân Thới Nhất, Quận 12, đất nằm trong quy hoạch lộ giới, tạm thời đơn vị được thuê ngắn hạn hàng năm, mục đích để sản xuất kinh doanh, cho đến khi Nhà nước thực hiện mở rộng lộ giới theo quy định. Trong quá trình sử dụng, đơn vị phải giữ nguyên hiện trạng và chấp hành giải tỏa theo quy định.

Ngày 25 tháng 9 năm 2007, Sở Tài nguyên và Môi trường và Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn ký Hợp đồng thuê đất số 7915/HĐ-TNMT-ĐKKTD.

Ngày 05 tháng 11 năm 2007, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00513 cho Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn đối với diện tích 15.169,7m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 02, Bộ địa chính phường Tân Thới Nhất, Quận 12, theo chế độ thuê đất trả tiền thuê hàng năm.

Ngày 17 tháng 8 năm 2010, gia đình bà Khanh có thông báo đòi lại đất gửi Sở Công Thương.

Ngày 08 tháng 9 năm 2010, Sở Công Thương có công văn số 2868/SCT-VP hướng dẫn liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được xem xét giải quyết.

Ngày 16 tháng 01 năm 2014, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 423/VP-PCNC chuyển đơn khiếu nại xin lại đất của bà Lê Duy Khanh và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu đơn, xác minh thực địa, tổng hợp nội dung vụ việc, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết.

Ngày 06 tháng 6 năm 2014, Sở Công Thương có Công văn số 5297/SCT-QLCN với nội dung Sở Công Thương không có hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc ký hợp đồng sử dụng đất giữa gia đình bà Lê Duy Khanh và Sở Thương nghiệp vào năm 1981.

Ngày 08 tháng 12 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố tổ chức cuộc họp với sự tham dự của đại diện Thanh tra Thành phố, Sở Xây dựng, Sở Công thương và Ủy ban nhân dân Quận 12, cuộc họp thống nhất kết luận: Sở Tài nguyên và Môi trường xác minh, thu thập bản chính Hợp đồng ngày 23 tháng 10 năm 1981. Trường hợp có bản chính thì căn cứ vào nội dung bản Hợp đồng để trả lời cho bà Khanh với nội dung không có cơ sở xem xét vì đây không phải giấy tờ về trường hợp Nhà nước mượn đất và theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thì đến khi nào Nhà nước không có nhu cầu nữa thì trả lại cho gia đình, hiện nay Nhà nước vẫn đang sử dụng đất. Trường hợp không có bản chính của Hợp đồng thì không có căn cứ xem xét giải quyết đơn của bà Khanh.

Thực hiện nội dung kết luận cuộc họp nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra, rà soát nhưng không thu thập được bản chính của Hợp đồng ngày 23 tháng 10 năm 1981. Phía gia đình bà Lê Duy Khanh cũng chỉ cung cấp được bản chụp của Hợp đồng và cung cấp thêm bản chính của Biên bản ngày 06 tháng 02 năm 1982 về việc gia đình ông Lê Văn Khá bàn giao toàn bộ tài sản, nhà cửa, cây trái, tường rào và những hiện vật đang có trong khu đất cho Sở

X.H.I
SỞ
AI NG
MÔI T
PHỐ

Thương nghiệp và Sở Thương nghiệp thanh toán cho gia đình tiền và phiếu lĩnh vật liệu xây dựng.

Ngày 07 tháng 10 năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 7634/TNMT-TTS báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố với nội dung nhận định: “Phần đất có diện tích 17.920m² có nguồn gốc do ông Lê Văn Quý (ông nội bà Lê Duy Khanh) đứng bộ trước năm 1975 và cho con là ông Lê Văn Khá (cha bà Lê Duy Khanh) tiếp tục sử dụng. Theo trình bày của bà Lê Duy Khanh, ngày 23 tháng 10 năm 1981, Sở Thương nghiệp thành phố (nay là Sở Công thương) và gia đình ông Lê Văn Khá lập Bản Hợp đồng cho Sở Thương nghiệp sử dụng khu đất dài hạn đến khi nào Nhà nước không sử dụng thì trả lại cho gia đình. Tuy nhiên, bà Lê Duy Khanh không cung cấp được bản chính hợp đồng nêu trên mà chỉ cung cấp được bản chính Biên bản về việc gia đình ông Khá bàn giao toàn bộ tài sản, nhà cửa, cây trái, tường rào và những vật dụng đang có trong khu đất cho Sở Thương nghiệp và Sở Thương nghiệp thanh toán cho gia đình tiền và phiếu lĩnh vật liệu xây dựng ngày 06 tháng 02 năm 1982 giữa Sở Thương nghiệp và gia đình bà Lê Văn Khá. Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng ngày 23 tháng 10 năm 1981 thì **đến khi nào Nhà nước không có nhu cầu nữa thì trả lại cho gia đình**, hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố đã có quyết định xác lập sở hữu nhà nước và giao Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn quản lý sử dụng khu đất. Do đó, trường hợp khiếu nại của bà Lê Duy Khanh không đủ điều kiện giải quyết theo quy định tại Điều 116 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 112 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, việc bà Lê Duy Khanh khiếu nại xin lại đất là không có cơ sở xem xét, giải quyết.”

Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản trả lời đơn khiếu nại của bà Lê Duy Khanh theo những nội dung trên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2015, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 11189/VP-PCNC truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Hữu Tín, giao Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản tổng hợp đầy đủ nội dung vụ việc xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 01 tháng 6 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 5061/TNMT-TTS báo cáo nội dung vụ việc và xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 27 tháng 7 năm 2016, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 3054/BTNMT-TTr với nội dung:

- Diện tích khoảng 18.409m² đất tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do ông Lê Văn Quý (ông nội bà Khanh) đứng bộ trước năm 1975. Sau khi ông Quý chết, phần đất trên do ông Lê Văn Khá (bố của bà Khanh) tiếp tục sử dụng.

Năm 1981, ông Khá lập hợp đồng cho Sở Thương nghiệp sử dụng dài hạn 18.409m² đất này cũng như nhà ở, tài sản trên đất để làm kho chứa hàng (khi nào Nhà nước không sử dụng thì trả lại cho gia đình). Tuy gia đình bà Khanh không cung cấp được bản gốc Hợp đồng cho sử dụng đất năm 1981 (chỉ có bản photo) nhưng đã cung cấp được bản chính Biên bản bàn giao toàn bộ tài sản, nhà cửa, cây trái của gia đình cho Sở Thương nghiệp sử dụng năm 1982, do vậy có cơ sở xác định việc gia đình bà Khanh cho Sở Thương nghiệp mượn đất theo Hợp đồng cho sử dụng đất năm 1981 là có thật (Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã xác định Nhà nước có mượn đất của gia đình bà Khanh năm 1981 tại Văn bản số 11189/VP-PCNC nêu trên).

- Ngày 08 tháng 7 năm 2010, bà Khanh (đại diện gia đình ông Khá) có đơn xin lại đất hoặc đề nghị Nhà nước bồi thường giá trị khoảng 18.409m² đất cho gia đình (không yêu cầu bồi thường nhà cửa, tài sản trên đất do đã được Sở Thương nghiệp hỗ trợ tiền và vật liệu xây dựng trước đây). Gia đình bà Khanh có đủ giấy tờ quy định về trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân (giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp; giấy tờ cho mượn đất mà các bên đã ký kết tại thời điểm cho mượn đất; đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất), do vậy, gia đình bà Khanh đủ điều kiện được xem xét giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 116 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 112 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ và cơ quan có giải quyết là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Liên quan đến xác định tư cách chủ thể khiếu nại của bà Khanh thì việc khiếu nại của bà Khanh phải được các đồng thừa kế của ông Lê Văn Khá ủy quyền. Trường hợp xảy ra tranh chấp về quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng đất sau khi được Nhà nước giải quyết (nếu có) trong gia đình bà Khanh thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án.”

Ngày 22 tháng 7 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 5906/STNMT-TTr trình Ủy ban nhân dân Thành phố, nội dung:

“Hiện nay, phần đất gia đình bà Lê Duy Khanh đề nghị trả lại hoặc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất do Tổng công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH Một thành viên sử dụng theo chế độ thuê đất trả tiền thuê hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00513 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp ngày 05 tháng 11 năm 2007, Công ty đã đầu tư nhà xưởng, máy móc thiết bị và đang hoạt động ổn định. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy không có cơ sở để trả lại quyền sử dụng đất đã mượn.

Về việc bồi thường bằng tiền (nếu có), Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phải căn cứ theo hiện trạng loại đất tại thời điểm Nhà nước mượn đất để xác định giá trị bồi thường theo bảng giá đất Thành phố quy định. Trong trường hợp này, tại thời điểm Nhà nước mượn đất chưa có bảng giá đất của Thành phố nên sẽ tính theo Bảng giá đất được ban hành gần thời điểm Nhà nước mượn đất

nhất (Quyết định 05/QĐ-UB-QLĐT ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố.”

Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức cuộc họp và có Thông báo ngày 31 tháng 10 năm 2019 về kết luận cuộc họp, trong đó có nội dung: “Giao Sở Tài chính tham mưu, đề xuất cho Ủy ban nhân dân Thành phố về nguồn kinh phí; giá đất để áp dụng khi thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ. Báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.”

Ngày 10 tháng 12 năm 2019, Sở Tài chính có Công văn số 7631/STC-QLG, kiến nghị xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với hai nội dung sau:

“- Hiện nay Luật Đất đai 2003 đã hết hiệu lực thi hành. Luật Đất đai 2013 không quy định giải quyết đối với trường hợp cơ quan nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân. Do đó, đối với trường hợp này có được tiếp tục xem xét, giải quyết theo Điều 116 Luật Đất đai 2003 và Điều 112 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hay không.

- Trường hợp được xem xét, giải quyết theo Điều 116 Luật Đất đai 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ thì kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể về giá đất tính bồi thường áp dụng tại thời điểm nào (giá đất theo Bảng giá đất tại thời điểm mượn đất; giá đất theo Bảng giá đất tại thời điểm hạn cuối cùng giải quyết hồ sơ – ngày 31 tháng 12 năm 2010 theo Điều 112 Nghị định 181/2004/NĐ-CP; hay giá đất theo Bảng giá đất tại thời điểm chi trả).”

Ngày 19 tháng 11 năm 2020, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có truyền đạt ý kiến của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Võ Văn Hoan, giao Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với nội dung Sở Tài chính Thành phố đã có ý kiến tại Văn bản 7631/STC-QLG nêu trên.

2. Nhận xét, kiến nghị

Qua toàn bộ nội dung vụ việc nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy:

Đối với nội dung trường hợp bà Lê Duy Khanh đòi đất (hoặc đòi bồi thường về đất), tại Công văn số 3054/BTNMT-TTr ngày 27 tháng 7 năm 2016 Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến “gia đình bà Khanh đủ điều kiện để xem xét giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 116 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 112 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ”.

Trong quá trình thực hiện ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các ban ngành thành phố gặp vướng mắc trong việc xác định giá đất và thời điểm áp dụng.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo vụ việc và xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường cụ thể như sau:

- Hiện nay Luật Đất đai năm 2003 đã hết hiệu lực thi hành. Luật Đất đai năm 2013 không quy định giải quyết đối với trường hợp cơ quan nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân. Do đó, đối với trường hợp này có được xem xét, giải quyết theo Điều 116 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 112 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hay không.

- Trường hợp được xem xét, giải quyết theo Điều 116 Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ thì kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể về giá đất tính bồi thường áp dụng tại thời điểm nào (giá đất theo Bảng giá đất tại thời điểm mượn đất; giá đất theo Bảng giá đất tại thời điểm hạn cuối cùng giải quyết hồ sơ, ngày 31 tháng 12 năm 2010 theo Điều 112 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; hay giá đất theo Bảng giá đất tại thời điểm chi trả).

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh báo cáo và xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban TCD TP;
- Lưu.
- (ĐT: Thành Phạm)



**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Võ Trung Trực

