

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 2234/STNMT - TTr

Gia Lai, ngày 25 tháng 6 năm 2020

V/v đề nghị hướng dẫn giải quyết đơn kiến nghị của công dân liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất của Hợp tác xã.

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường

Trong năm 2019, Đoàn Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường và tài nguyên nước đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Gia Lai, trong đó có thanh tra đơn vị Hợp tác xã Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Hợp Lực. Liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất của Hợp tác xã Hợp Lực còn tồn tại trường hợp đơn vị đã chia cổ phần cho xã viên Hợp tác xã là bà Lưu Thị Thu Dung, hiện nay chưa giải quyết xong và bà Dung tiếp tục kiến nghị UBND tỉnh Gia Lai. Cụ thể như sau:

1. Nội dung vụ việc:

- Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực được UBND thị xã Pleiku, Ủy ban xây dựng cơ bản tỉnh Gia Lai - Kon Tum bố trí mặt bằng xây dựng trụ sở làm việc và xưởng sản xuất gạch hoa vào năm 1988, để được sử dụng đất Hợp tác xã đã thực hiện bồi thường tài sản trên đất cho Xí nghiệp ô tô vận tải số 01 (hiện chứng từ về bồi thường không còn); Sở Xây dựng Gia Lai - Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 3163/CNSH ngày 04/12/1990 với diện tích: 600 m² (diện tích đã xây nhà: 311,7 m²; đất vườn: 288,3 m²).

- Ngày 30/12/1993, Ban chủ nhiệm Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực tiến hành họp xã viên để chia cổ phần cho xã viên là bà Lưu Thị Thu Dung một cổ phần diện tích nhà đất là 171 m² (3,8m x 45m) tại số nhà 459 đường Hùng Vương, Hợp đồng mua - bán (cho - tặng) nhà ở có nội dung chi trả cổ phần giữa Ban chủ nhiệm Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực (Bên bán nhà ở) và hộ bà Lưu Thị Thu Dung (Bên mua nhà ở) được Phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 11/6/1994, Sở Xây dựng xác nhận ngày 17/6/1994.

Hiện nay, bà Lưu Thị Thu Dung đang sử dụng lô đất nêu trên và nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSD đất tại bộ phận tiếp nhận, trả kết quả của UBND thành phố Pleiku. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Pleiku lập thủ tục và trình hồ sơ cấp giấy CNQSD đất lần đầu cho UBND thành phố Pleiku. Tuy nhiên, UBND thành phố trả hồ sơ và có Văn bản số 489/VP-NC ngày 01/8/2018 gửi CN Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Pleiku đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Pleiku lập thủ tục trình hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét cấp giấy CNQSD đất cho bà Lưu Thị Thu Dung.

2. Nhận xét:

2.1. Đối với việc quản lý, sử dụng đất của Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực (nay là Hợp tác xã Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Hợp Lực):

Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực được Sở Xây dựng Gia Lai - Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 3163/CNSH ngày 04/12/1990 không thu tiền sử dụng đất, theo mục đích ghi trên giấy chứng nhận là xây dựng tổ hợp sản xuất, đây là trường hợp nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, do đó không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định về pháp luật đất đai.

Căn cứ Khoản 2, Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 3, Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực thuộc trường hợp phải chuyển sang thuê đất; Sở Tài nguyên và Môi trường đã hướng dẫn, yêu cầu Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực lập thủ tục chuyển sang thuê đất, tuy nhiên đơn vị chưa triển khai lập thủ tục thuê đất với lý do đã được cấp GCN, trước đây đơn vị đã thực hiện chi trả chi phí cho việc bồi thường, giải tỏa mặt bằng cho Xí nghiệp ô tô vận tải số 01 tương đương với giá sang nhượng đất.

2.2. Cơ sở pháp lý cấp GCN cho bà Lưu Thị Thu Dung:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 3163/CNSH do Sở Xây dựng Gia Lai - Kon Tum cấp không phải là GCN theo Khoản 2, Điều 97 Luật Đất đai năm 2013, nên không thuộc trường hợp cấp đổi GCN theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (không thuộc thẩm quyền cấp GCN của Sở Tài nguyên và Môi trường).

Việc Ban chủ nhiệm Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực chia cổ phần cho xã viên Lưu Thị Thu Dung được xem xét tương tự như việc giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định Khoản 1 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ "*...tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác*".

Trong trường hợp này, Hợp đồng mua - bán (cho - tặng) nhà ở giữa Ban chủ nhiệm Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực và hộ bà Lưu Thị Thu Dung là cơ sở xác định thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Bà Lưu Thị Thu Dung đang sử dụng đất thuộc trường hợp được cấp GCN theo Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

3. Đề xuất:

Đây là trường hợp đất được Nhà nước giao cho tổ chức sử dụng (Sở Xây dựng cấp giấy) nên việc xử lý thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh. Tuy nhiên, phần diện tích đất này đã được Hợp tác xã sản xuất Gạch hoa Hợp Lực chuyển nhượng cho hộ bà Lưu Thị Thu Dung từ năm 1994 do vậy việc cấp giấy CNQSD đất cho bà Dung sử dụng

theo quy định giao đất trái thẩm quyền. Để có cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lưu Thị Thu Dung, đề nghị UBND tỉnh có ý kiến thống nhất bàn giao phần diện tích đất này cho UBND thành phố Pleiku thực hiện cấp giấy CNQSD đất theo quy định về giao đất trái thẩm quyền.

Ngày 14/8/2019, Đoàn thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai, Hợp tác xã sản xuất – Thương mại – Dịch vụ Hợp Lực và bà Lưu Thị Thu Dung, có ý kiến thống nhất: “Việc sử dụng đất của vợ, chồng bà Lưu Thị Thu Dung vào mục đích đất ở từ sau khi nhận chuyển nhượng, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nên có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013. Nghĩa vụ tài chính thực hiện theo quy định tại Tiết 2 Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất”.

Tuy nhiên, đến nay chưa có văn bản hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo UBND thành phố Pleiku giải quyết kiến nghị đối với bà Lưu Thị Thu Dung (hiện nay bà Dung tiếp tục kiến nghị do thời gian chờ đợi kéo dài).

Để kịp thời giải quyết kiến nghị của công dân, ổn định tình hình an ninh chính trị địa phương, 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 hướng dẫn thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở;
- Các P.Giám đốc;
- Bà Lưu Thị Thu Dung (để biết);
- Lưu VT, TTr.

GIÁM ĐỐC



Phạm Duy Du