

Số: 2379/STNMT – TTr

Hải Phòng, ngày 08 tháng 7 năm 2020

V/v xin ý kiến hướng dẫn xử lý, đề xuất phương án xử lý việc chồng lấn trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng đang thực hiện việc kiểm tra, xử lý, đề xuất phương án xử lý việc chồng lấn trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa 09 hộ dân sử dụng đất ở với Công ty Cổ phần Vận tải thủy số 3 phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Trong quá trình thực hiện việc kiểm tra, xử lý, đề xuất phương án xử lý việc chồng lấn trong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các hộ dân với doanh nghiệp có phát sinh một số vướng mắc khi áp dụng chính sách. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng báo cáo, xin ý kiến hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nội dung cụ thể như sau:

1. Diễn biến quá trình sử dụng đất:

Công ty Cổ phần Vận tải thủy số 3 là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Đường sông Miền Bắc được thành lập theo Quyết định số 1351/TCCB-LĐ ngày 5/7/1993 của Bộ Giao thông Vận tải. Công ty Vận tải thủy số 3 tiền thân là Quốc doanh sông biển được Bộ Giao thông Công chính thành lập từ tháng 4/1956 có trụ sở tại Hải Phòng. Tháng 10/1957 được Sở Giao thông công chính bàn giao khu đất số 22 Cù Chính Lan gồm 2 dãy nhà làm việc và khu xưởng 100 cũ.

Năm 2002, do nhu cầu phát triển kinh doanh, Công ty Vận tải thủy 3 đã tiến hành làm thủ tục lập dự án xây dựng bến xe khách Lạc Long trên khu đất số 22 Cù Chính Lan và đã được Tổng Công ty Đường sông Miền Bắc phê duyệt Dự án tại Quyết định số 561/KHĐT ngày 2/10/2002.

Ngày 25/11/2002, UBND thành phố đã có Thông báo số 732/TB-UB về việc chấp thuận Dự án đầu tư bến xe khách tại số 22 Cù Chính Lan với diện tích 2.966 m² (đất trong chỉ giới quy hoạch 2.846,0m²; đất ngoài chỉ giới 120 m²). Ngày 29/4/2005, UBND thành phố có Quyết định số 665/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty Vận tải thủy số 3 chuyển sang thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng bến xe khách; ngày 27/5/2005 Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký Hợp đồng thuê đất số 40/HĐ-TĐ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



số AB 091615 cho Công ty Vận tải thủy số 3 sử dụng vào mục đích xây dựng bến xe khách, diện tích là 2846,0 m²; thời hạn sử dụng đất là 30 năm, đến hết ngày 29/4/2035.

Tuy nhiên khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty và theo Biên bản xác minh nguồn gốc đất của UBND phường Minh Khai ngày 6/10/2004 và Công văn số 263/CV-STNMT ngày 13/4/2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đã tồn tại 07 hộ là CBCNV của Công ty đang ở từ năm 2000 trở về trước với diện tích 516,9 m² (các hộ sử dụng đất với các hình thức như: Lấn, chiếm, Công ty cho mượn...).

Tại thời điểm lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty đã cam kết với các cơ quan chức năng sẽ sắp xếp hỗ trợ di chuyển các hộ ra ngoài phạm vi đất được UBND thành phố cho thuê theo quy định. Ngày 15/1/2005, Công ty họp về việc quyết định phương án giải phóng mặt bằng mở rộng bến xe, Công ty sẽ tạo nơi ở mới, hỗ trợ di chuyển theo đúng quy định và các hộ đã thống nhất di chuyển giải phóng mặt bằng trước 30 ngày khi Công ty tiến hành thực hiện dự án.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND thành phố cho phép Công ty Cổ phần Vận tải thủy số 3 thuê 2846,0 m² đất để thực hiện dự án xây dựng bến xe khách, ký Hợp đồng thuê đất số 40/HĐ-TĐ ngày 27/5/2005 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 091615 cho Công ty vận tải thủy số 3. Tuy nhiên, sau đó Công ty Cổ phần Vận tải thủy số 3 không thực hiện cam kết sắp xếp hỗ trợ di chuyển các hộ theo quy định, hiện nay vẫn còn tồn tại 09 hộ dân (tăng 02 hộ do các hộ dân tự mua bán, chuyển nhượng) ở trong diện tích 2846,0 m² đất đã cấp cho Công ty.

Năm 2007, sau khi cổ phần hóa, Công ty Vận tải thủy số 3 đổi tên thành Công ty Cổ phần vận tải thủy số 3, Công ty thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Điều 46 Luật Đất đai năm 2003, Điều 144 Nghị định số 181/2014/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 210176 ngày 03/02/2007 và ký Hợp đồng thuê đất số 127/HĐTĐ ngày 03/12/2007, diện tích là 2846,0 m²; thời hạn sử dụng đất là 30 năm kể từ ngày 29/4/2005 đến ngày 29/4/2035; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Kết quả xác minh nguồn gốc đất của 09 hộ:

Ngày 26/9/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường cùng với UBND quận Hồng Bàng, UBND phường Minh Khai tổ chức buổi làm việc với 09 hộ dân, yêu cầu các hộ dân cung cấp tài liệu, hồ sơ chứng minh quyền sử dụng đất tại địa điểm nêu trong đơn, trên thửa đất thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần vận tải thủy số 3.

Theo báo cáo của UBND phường Minh Khai tại văn bản số 08/BC-UBND, ngày 03/3/2020, các hộ đã sử dụng đất xây dựng nhà ở ổn định.

Kết quả xác minh từ 09 hộ dân cho thấy các hộ dân không có bất cứ hồ sơ, tài liệu về quyền sử dụng đất hợp pháp theo qui định đối với diện tích đất ở hiện nay. Việc các hộ dân hiện đang ở mua lại đất của các chủ trước đều không có giấy tờ hợp lệ, không có công chứng hay chứng thực chính quyền địa phương theo qui định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

Theo Báo cáo số 331/BC-UBND ngày 12/3/2020 của UBND quận Hồng Bàng, trước tháng 9/1994 có 02 hộ dân tự ý chiếm giữ bất hợp pháp 02/07 gian nhà cấp 4 để trống của Công ty Vận tải thủy số 3, UBND quận Hồng Bàng đã có văn bản yêu cầu 02 hộ trả lại diện tích trên cho Công ty Vận tải thủy số 3. Tuy nhiên do nhiều yếu tố khách quan, từ thời điểm 02 hộ trên chiếm giữ bất hợp pháp từ tháng 9/1994 đến năm 2004 phát sinh thêm 07 hộ là cán bộ, công nhân viên của công ty sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Theo Quyết định số 1320/QĐ-UBND, ngày 24/6/2014 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng và phần mở rộng đến năm 2025, tại vị trí khu đất 07 hộ dân (nay là 09 hộ) đang sử dụng thuộc lô H1.3/HT-5 được quy hoạch là đất ở.

3. Tồn tại và vi phạm.

Căn cứ kết quả kiểm tra việc quản lý sử dụng đất của Công ty Cổ phần vận tải thủy số 3 và xác minh việc sử dụng đất của 09 hộ dân tại số 2 phố Tam Bạc, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng cho thấy:

3.1. Đối với Công ty Cổ phần vận tải thủy số 3: Trong quá trình sử dụng đất, Công ty không có biện pháp ngăn chặn đã để 07 hộ dân (nay là 09 hộ) lấn chiếm, sử dụng đất để xây dựng nhà ở, đồng thời không giải quyết dứt điểm việc sử dụng đất của 7 hộ dân như đã cam kết khi lập hồ sơ xin thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có báo cáo gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết dứt điểm, để các hộ dân chiếm diện tích 516,9 m² đất được giao, vi phạm Điểm e, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Trách nhiệm thuộc về lãnh đạo Công ty Cổ phần vận tải thủy số 3 qua các thời kỳ

3.2. Đối với việc sử dụng đất của 09 hộ dân: Thời điểm lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần Vận tải thủy số 3 đã có thông báo yêu cầu 07 hộ dân di dời, trả lại nhà cho Công ty, nhưng các hộ dân không chấp hành bàn giao nhà, một số hộ đã bán lại nhà cho hộ khác sử dụng từ đó đến nay. Tại thời điểm kiểm tra có 9 hộ đang quản lý, sử dụng, vi phạm Khoản 1, Điều 12, Luật Đất đai 2013; Khoản 6, Điều 14, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên việc các hộ sử dụng đất đã xảy ra từ trước năm 2004, về thời hiệu xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai đã hết thời hiệu, do đó yêu cầu các hộ giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, không được mua bán, chuyển nhượng, xây dựng mới các công trình, chờ có quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Biện pháp xử lý và kiến nghị.

Căn cứ Điều 5 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 5 Điều 49 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (khoản 2, Điều 102, Luật Đất đai 2013; Điểm e, d, Khoản 2, Điều 25 Nghị định số 43/2017/NĐ-CP) quy định: Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau: a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm; b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho UBND cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”; Căn cứ Điểm e, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai. Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất các phương án:

Phương án 1

- Đề nghị UBND thành phố ban hành Quyết định thu hồi diện tích 516,9 m² của Công ty Vận tải thủy số 3 thuê đất tại số 22 Cù Chính Lan, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI210176 ngày 03/02/2007 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần vận tải thủy số 3 theo hiện trạng sử dụng sau khi có quyết định thu hồi 516,9m² đất của UBND thành phố.

- Đối với diện tích 516,9 m² do 09 hộ dân đang sử dụng phù hợp với đất ở: đề nghị UBND thành phố giao UBND quận Hồng Bàng căn cứ các quy định của

pháp luật, thực hiện xử lý cấp giấy chứng nhận theo thẩm quyền và hướng dẫn các hộ dân thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (theo đề xuất tại Công văn số 1714/UBND-TN&MT ngày 05/12/2019 của UBND quận Hồng Bàng).

Phương án 2

Trong quá trình sử dụng đất, Công ty Cổ phần vận tải thủy số 3 không có biện pháp ngăn chặn đã để 07 hộ dân (nay là 09 hộ) lấn chiếm, sử dụng đất để xây dựng nhà ở, đồng thời không giải quyết dứt điểm việc sử dụng đất của 7 hộ dân như đã cam kết khi lập hồ sơ xin thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có báo cáo gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết dứt điểm, để các hộ dân chiếm diện tích 516,9 m² đất được giao, vi phạm Điểm e, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

Đề nghị Công ty Cổ phần vận tải thủy số 3 bố trí kinh phí để thực hiện di dời các hộ đến nơi ở mới, hỗ trợ di chuyển theo đúng quy định đối với là 09 hộ dân, giải phóng mặt bằng bị lấn chiếm.

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng kính đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn bằng văn bản về nội dung trên để Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng tham mưu cho UBND thành phố thực hiện việc xử lý việc chồng lấn đảm bảo đúng quy định pháp luật. /s

Nơi nhận: 

- Như trên;
- GD, PGD Sở Chu Thanh Lương;
- TTra₍₃₎;
- Lưu VT.

**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Chu Thanh Lương