

UBND TP QUẢNG NGÃI
VĂN PHÒNG

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

Số: 04 /PC-VP

TP. Quảng Ngãi, ngày 08 tháng 01 năm 2018

PHIẾU CHUYỂN

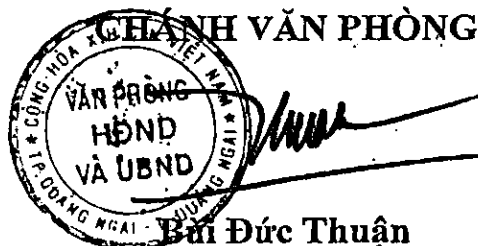
Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố.

UBND thành phố nhận được Công văn số 07/STP-VBPQ ngày 03/01/2018 của Sở Tư pháp Quảng Ngãi về việc hướng dẫn vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất.

Qua xem xét nội dung, Văn phòng HĐND&UBND thành phố chuyển Công văn đến phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tổng hợp, tham mưu UBND thành phố xử lý vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- QISC;
- CPVP, CV (Dũng);
- Lưu: VT.Dg9



Bùi Đức Thuận

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TƯ PHÁP

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

Số: 07 /STP-VBPQ

Quảng Ngãi, ngày 03 tháng 01 năm 2018

V/v hướng dẫn vướng mắc trong
công tác bồi thường, giải phóng mặt
bằng khi Nhà nước thu hồi đất

VP.HĐND VÀ UBND TP. QUẢNG NGÃI

số: 16

Kính gửi: UBND thành phố Quảng Ngãi

1
ĐƠN
Ng 04-0126-1
6776/UBND ngày 08/12/2017

Theo đề nghị của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 6776/UBND ngày 08/12/2017 về việc hướng dẫn xử lý các vướng mắc trong công tác lập và thẩm định phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày Nhà nước ban hành thông báo thu hồi đất. Về nội dung này, Sở Tư pháp có ý kiến trao đổi như sau:

1. Theo quy định tại Quyết định 79/2017/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định về trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thì những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết. Đồng thời, nội dung tham vấn của UBND thành phố Quảng Ngãi là những vướng mắc, phát sinh từ thực tiễn làm công tác lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; đây là vấn đề rất phức tạp, cần phải xem xét, nghiên cứu hồ sơ đối với từng trường hợp cụ thể thì mới có ý kiến trả lời chính xác và đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, UBND thành phố Quảng Ngãi không cung cấp hồ sơ vụ việc cụ thể, điều kiện, loại đất mà người sử dụng đất chuyên nhượng và nội dung tham vấn tại Khoản 1 Mục II Công văn số 6776/UBND chưa rõ ràng, nên Sở Tư pháp không có cơ sở để hướng dẫn từng nội dung theo như đề nghị của UBND thành phố Quảng Ngãi.

2. Tại Khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật”. Do đó, đối với khu vực dự án đã có thông báo thu hồi đất thì người sử dụng đất trong khu vực dự án vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện thủ tục đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký và ghi nhận việc đăng ký chuyển quyền vào sổ địa chính nhưng không cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015, tại Khoản 1 Điều 502 quy định “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan” và Điều 503 quy định “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Đồng thời, tại Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực nhưng chưa thực hiện đăng ký vào sổ địa chính thì chưa có hiệu lực.

3. Về tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 1 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 là tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và được hướng dẫn tại Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ bao gồm: Văn phòng Đăng ký đất đai và Tổ chức phát triển quỹ đất. Đồng thời, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (ngoài Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án) do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định được quy định tại Điều 35 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Trên đây là ý kiến trao đổi của Sở Tư pháp về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để UBND thành phố Quảng Ngãi nghiên cứu, tham khảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT UBND tỉnh (b/cáo);
- Sở TN&MT;
- GD,PGD Sở;
- Phòng: BTTP,TDTHPL;
- Lưu: VT,VP,VBPQ(C.g).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Thắng