



GIẤY MỜI

UBND thành phố tổ chức buổi đối thoại trực tiếp với bà Trương Thị Ái, thường trú tại tổ 18, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi để giải quyết nội dung đơn của Bà liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất thuộc Dự án đường Chu Văn An, Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An; do đồng chí Trần Phước Hải – Phó Chủ tịch UBND thành phố chủ trì,

UBND thành phố mời các thành phần tham dự sau:

- Ở thành phố:

- + Đại diện lãnh đạo UBMTTQVN;
- + Đại diện lãnh đạo Ban Dân vận Thành ủy;
- + Đại diện lãnh đạo các phòng, đơn vị: Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra, Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng, Quản lý đô thị, Tư pháp, Văn phòng UBND&UBND thành phố.

- Ở phường Nghĩa Lộ:

- + Đại diện lãnh đạo UBND, Ban Thường trực UBMTTQVN;
- + Bí thư chi bộ, Tổ trưởng TDP số 18, phường Nghĩa Lộ.
- Bà Trương Thị Ái (địa chỉ: Tổ 18, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi).

* Thời gian: Vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 13/6/2018 (Thứ Tư).

* Địa điểm: Phòng họp B - UBND thành phố (Số 48 Hùng Vương, thành phố Quảng Ngãi).

* Cơ quan chuẩn bị nội dung: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố.

Đề nghị các đồng chí dự họp đúng thành phần, thời gian quy định./.

Nơi nhận:

- Như thành phần mời;
- Lưu VT, oanh.

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
CHÁNH VĂN PHÒNG



Nguyễn Thị Minh Trang

Số: /PĐX-VP

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2018

PHIẾU ĐỀ XUẤT

Kính gửi: Đ/c Trần Phước Hải – Phó Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi.

Trích yếu nội dung	Đề xuất	Ý kiến của lãnh đạo
Về việc giải quyết nội dung đơn của bà Trương Thị Ái ở tổ 18, phường Nghĩa Lộ liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc Dự án đường Chu Văn An, KDC phía Đông đường Chu Văn An (Kèm theo Báo cáo số 277/BC-TNMT ngày 30/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường)	Trên cơ sở Báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường; để đảm bảo vụ việc được giải quyết một cách khách quan, chặt chẽ, dứt điểm, Văn phòng HĐND&UBND thành phố đề xuất UBND thành phố tổ chức đối thoại trực tiếp với bà Trương Thị Ái nhằm giải thích, làm rõ nội dung khiếu nại để công dân nắm rõ bản chất, quy định pháp luật và đồng thuận với phương án giải quyết của UBND thành phố./. <i>Đồng ý</i> <i>Kam</i>

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT UBND TP;
- C, PVP, CV (NC);
- Lưu VT, oanh.

CHÁNH VĂN PHÒNG



Bùi Đức Thuận

UBND TP. QUẢNG NGÃI
PHÒNG TN&MT THÀNH PHỐ

Số: 277/BC-TNMT

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

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 5 năm 2018

BÁO CÁO

UBND TP. QUẢNG NGÃI
Số: 2662
trú ở tổ 18, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi.

Ngày 31/05/2018, Ủy ban ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố Quảng Ngãi, giao Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu xử lý nội dung đơn khiếu nại của bà Trương Thị Ái, thường trú tại tổ 18, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi. Qua kết quả kiểm tra, rà soát vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng; hồ sơ thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc dự án đường Chu Văn An, Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An, Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo, kiến nghị như sau:

1. Tóm tắt nhân thân người có đơn và nội dung yêu cầu giải quyết.

1.1. Thân nhân người có đơn.

Bà Trương Thị Ái (con ông Trương Đình Đàm - chết năm 2009, bà Võ Thị Đàm - chết năm 1994), sinh năm 1966; nghề nghiệp: Buôn bán, thường trú tổ 18, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi. Bà Trương Thị Ái được trọn quyền định đoạt quyền sử dụng đất tại thửa số 197, tờ bản đồ số 01, đo vẽ năm 1993 (bản đồ đo vẽ năm 2016, bao gồm thửa số 30, 31, tổng diện tích 186,6m²) theo Giấy thỏa thuận gia đình được các anh, chị em ký thống nhất và UBND xã Phổ Khánh xác nhận ngày 17/5/2018, UBND phường Nghĩa Lộ xác nhận ngày 18/5/2018.

1.2. Nội dung đơn và yêu cầu giải quyết.

Qua đơn đề ngày 07/8/2017 của bà Trương Thị Ái và kết quả làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố vào ngày 18/9/2017, cho thấy:

+ Nội dung đơn: Năm 1980, cha mẹ tôi là ông Trương Đình Đàm, bà Võ Thị Đàm mua của ông Võ Tý một thửa đất diện tích khoảng 300m² (có giấy tờ mua đất nhưng bị thất lạc do lũ lụt năm 1986). Sau khi mua đất cha, mẹ tôi làm nhà ở, cư trú ổn định cho đến khi qua đời. Lúc còn sống cha tôi nhiều lần kê khai cấp Giấy chứng nhận QSD đất, chính quyền không tạo điều kiện nên chưa được cấp giấy. Năm 2006, Nhà nước mở rộng đường Chu Văn An thu hồi diện tích 80m² nhưng không được bồi thường, hỗ trợ. Cuối năm 2014, UBND thành phố mở đường vào khu dân cư phía đông đường Chu Văn An thu hồi diện tích đất 87,8m². Tuy nhiên, đầu tháng 4/2015 gia đình mới nhận Quyết định số 4913/QĐ-UB ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Quảng Ngãi chỉ bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Trương Thị Ái, về công trình, cây cối, hoa màu và khoản hỗ trợ, với giá trị 34.136.746 đồng. Riêng về diện tích đất thu hồi 87,8m² không được bồi thường, nên khiếu nại Quyết định số 4913/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố.

+ Yêu cầu giải quyết: Bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đất 87,8m², loại đất ở theo đúng quy định của pháp luật.

2. Nguồn gốc đất và hồ sơ địa chính thửa đất:

+ Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Theo hồ sơ thu hồi đất dự án đường Chu Văn An và Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An, cho thấy: “Thửa đất ông Trương Đình Đàm sử dụng là do lấn chiếm đất của Công ty lương thực vào năm 1988, tự ý xây dựng nhà không được UBND phường và các cấp cho phép, trong quá trình xây dựng có lập biên bản đình chỉ. Xây dựng nhà ở từ năm 1988 cho đến nay là ổn định, không ai tranh chấp”.

Qua Bản kê khai mất giấy bán đất đề ngày 01/12/2001 và Đơn yêu cầu đề ngày 12/12/2001 của ông Trương Đình Đàm, cho thấy: “Nguyên đất này trước kia Mỹ Ngụ lấy đất của nông dân làm hàng rào kẽm gai, bãi bom mìn, hầm hào để bảo vệ nhà tù, trại giam, khu gia binh Ngụ. Sau giải phóng phần đất này bỏ trống thì ông Võ Tý đến khai hoang, phục hóa với diện tích đất là 200m². Năm 1980, ông Võ Tý bán cho ông Trương Đình Đàm phần diện tích khai hoang trên, ông Đàm tiếp tục dọn bom mìn, đổ đất san lấp hầm hào để mở rộng thêm diện tích đất, sau đó một phần diện tích đất canh tác và làm nhà ở”.

Kết quả làm việc với bà Trương Thị Ái ngày 18/9/2017; các nhân chứng nguyên là lãnh đạo Công ty lương thực vào ngày 28/9/2017, cho thấy: “Thửa đất ông Trương Đình Đàm, nguyên trước đây là của ông Võ Tý khai hoang, vỡ hóa vào trước năm 1980, dựng lán trại và trồng hoa màu. Năm 1980, ông Đàm nhận công tác làm Phó Trưởng Phòng lương thực thị xã (thuộc Sở lương thực tỉnh Nghĩa Bình) và được bố trí ở tạm quây hàng Phòng lương thực thị xã (thời gian ở từ năm 1980 – 1983), cũng trong năm 1980 ông Đàm mua lại thửa đất và lán trại của ông Võ Tý. Cuối năm 1983, ông Đàm cùng gia đình chuyển về sinh sống tại thửa đất này, đồng thời coi nới, sửa sang lại nhà ở cho đến nay. Đến năm 1984, UBND tỉnh giao phần đất phía Đông giáp đất ông Đàm cho Ban quản lý công trình hay Ban kiến thiết (thuộc Công ty lương thực) để xây dựng công trình: Kho lương thực, nhà làm việc và nhà ở cho cán bộ công nhân viên. Ranh giới giữa đất Công ty lương thực và phần đất ông Đàm được ngăn cách bờ tường kiên cố (nay nền móng còn trên thực địa)”.

Công văn số 38/UBND ngày 14/4/2016, số 52/UBND ngày 23/5/2016, số 160/UBND ngày 17/10/2017 của UBND phường Nghĩa Lộ, cho thấy: “Thửa đất của ông Trương Đình Đàm là mua của ông Võ Tý, bà Trần Thị Chuyên vào năm 1980, ông Đàm đã làm nhà ở và quản lý, sử dụng ổn định. Trong quá trình sử dụng giấy tờ bị thất lạc do trận lũ lịch sử năm 1986 (giấy viết tay). Vào các năm 1988, 2001, ông Đàm cải tạo và xây dựng mở rộng nhà ở, thời điểm năm 2001 bị UBND phường lập biên bản đình chỉ việc xây dựng trái phép. Năm 2009, ông Đàm chết không để lại di chúc thì nhà đất này gia đình bà Trương Thị Ái tiếp quản sử dụng ổn định mãi đến nay, không ai tranh chấp. Ngày 02/6/2014, Công ty lương thực Quảng Ngãi xác nhận ranh giới sử dụng đất của gia đình bà Ái với ranh giới Kho lương thực rõ ràng, không lấn chiếm, không tranh chấp”.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo UBND thành phố tại cuộc họp ngày 10/4/2018, UBND phường có Công văn số 97^a/UBND ngày 23/4/2018 (Phòng TN&MT nhận ngày 4/5/2018) đã xác nhận lại nguồn gốc đất của bà Trương Thị Ái

giống như nội dung nguồn gốc đất thể hiện tại Công văn số 38, 52, 160 nêu trên và thay thế nguồn gốc đất cho các văn bản trước đây.

+ Đối chiếu bản đồ và kiểm tra hồ sơ địa chính:

Đối chiếu bản đồ: Thừa đất số 30, diện tích $129,5m^2$, loại đất ODT và thửa số 31, diện tích $57,1m^2$, loại đất ODT, tờ bản đồ số 14 (tổng diện tích $186,6m^2$), đo vẽ năm 2016 của bà Trương Thị Ái, đối chiếu với bản đồ qua các năm cho thấy: Bản đồ trích đo dự án KDC phía Đông đường Chu Văn An năm 2014, thửa số 32, diện tích $203,1m^2$; loại đất ODT, tờ bản đồ số 01; Bản đồ trích sao địa chính dự án đường Chu Văn An năm 2004, thửa số 04, diện tích $264,40m^2$, loại đất T, tờ bản đồ số 01; Bản vẽ thu hồi đất.Kho lương thực năm 1998, gồm thửa số 25, diện tích $289m^2$, loại đất vườn và thửa số 26, diện tích $40m^2$, loại đất nhà ở (tổng diện tích $329m^2$); Bản đồ địa chính năm 1993, thửa số 197, diện tích $275m^2$, loại đất T, tờ bản đồ số 01; Bản đồ địa chính năm 1983, thuộc một phần thửa số 583, diện tích $10.580m^2$, loại đất Kho, tờ bản đồ số 01.

Kiểm tra hồ sơ địa chính, lập theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ: Sổ mục kê thì thửa số 583, diện tích $10.580m^2$, LRĐ: T, đứng tên chủ sử dụng đất là Kho lương thực, tại trang số 24, quyển số 01. Sổ Đăng ký ruộng đất (mẫu 5a) thì thửa số 583, đứng tên kê khai đăng ký chủ sử dụng đất là Kho lương thực.

3. Quá trình thu hồi đất Kho lương thực:

Trên cơ sở Công văn số 139/TT-XN ngày 14/7/2005 của Xí nghiệp Lương thực Quảng Ngãi xin trả lại đất kho lương thực tại phường Nghĩa Lộ không còn nhu cầu sử dụng; Đề nghị của Trung tâm Khai thác quỹ đất và nhà tình Quảng Ngãi (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi - gọi tắt là Trung tâm) tại Tờ trình số 130/TTr-TTKTD ngày 13/9/2005 xin thu hồi đất Kho lương thực phường Nghĩa Lộ của Xí nghiệp Lương thực Quảng Ngãi không còn nhu cầu sử dụng để quản lý và thỏa thuận địa điểm xây dựng khu dân cư; Đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 94/TTr-TNMT ngày 25/01/2006; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi tại Văn bản số 824/UBND-TNMT ngày 28/12/2005 và Bản đồ hiện trạng Kho lương thực Nghĩa Lộ trích đo từ tờ bản đồ địa chính số 01, phường Nghĩa Lộ lập ngày 04/01/1998, được Sở địa chính ký ngày 08/01/1998, với tổng diện tích $10.640m^2$ (lệch tăng $60m^2$ so với $10.580m^2$ bản đồ đo vẽ năm 1983), gồm 44 thửa đất (đánh thứ tự từ 1 đến 44; trong đó đất ông Phan Thanh Trang thuộc thửa số 1, 2; ông Trương Đình Đàm thuộc thửa số 25, 26). Ngày 10/02/2006, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 289/QĐ-UBND thu hồi đất kho lương thực phường Nghĩa Lộ của Xí nghiệp lương thực Quảng Ngãi giao cho Trung tâm quản lý, có nội dung:

Diện tích đất thu hồi là $9.686m^2$, gồm 37 thửa đất, tờ bản đồ hiện trạng kho lương thực Nghĩa Lộ. Giới cận: Đông giáp Khu dân cư; Tây giáp đường Chu Văn An; Nam giáp khu dân cư; Bắc giáp đường đi nội bộ và thửa số 8, 9, 10, 11, 12. Giảm $954m^2$ so với $10.640m^2$ đất hiện trạng kho, lý do giảm là không thu hồi thửa đất của ông Phan Thanh Trang thửa 1, 2 và các thửa số 8, 9, 10, 11, 12.

Trung tâm có trách nhiệm quản lý đất, đưa đất vào sử dụng đúng qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời thực hiện đầy đủ các qui định của Luật Đất đai và Luật Xây dựng; phối hợp với UBND phường Nghĩa Lộ, UBND thành phố Quảng Ngãi trong việc *giải quyết đất ở cho các hộ sử dụng đất trong phần diện tích đất thu hồi nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.*

Ngày 13/02/2006, UBND tỉnh có Công văn số 258/UBND chấp thuận thỏa thuận địa điểm cho Trung tâm để xây dựng khu dân cư. Tuy nhiên, khu dân cư không thực hiện và gia đình ông Trương Đình Đàm chưa được giải quyết đất ở mà tiếp tục sử dụng nhà ở cho đến nay.

Hiện nay, chủ sử dụng các thửa đất không nằm trong quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh, nhưng nằm trong thửa đất Kho lương thực đăng ký chủ sử dụng đất đã được xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

4. Việc thu hồi đất gia đình bà Trương Thị Ai:

4.1. Đối với dự án đường Chu Văn An:

Ngày 15/06/2004, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 1255/QĐ-CT về thu hồi đất của một số tổ chức và công dân thuộc các phường: Nghĩa Lộ, Trần Phú, thị xã Quảng Ngãi đang sử dụng, giao cho BQL các dự án Đầu tư và Xây dựng thị xã Quảng Ngãi (*gọi tắt là Ban quản lý*) để xây dựng đường Chu Văn An, thị xã Quảng Ngãi (đợt 1). Diện tích đất thu hồi 7.673,4m², loại đất thổ cư, thuộc 19 thửa đất, tờ bản đồ số 01, phường Trần Phú và 168 thửa đất, tờ bản đồ số 1, 2, 3, phường Nghĩa Lộ, thị xã Quảng Ngãi. Trong đó, hộ ông Trương Đình Đàm thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 01, diện tích 264,40m², loại đất T, diện tích đất thu hồi 79,3m², diện tích đất còn lại 185,1m². Ngày 16/6/2006, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 1433/QĐ-UBND phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì hộ ông Trương Đình Đàm không được bồi thường, hỗ trợ về đất và nhà cửa, vật kiến trúc, vì UBND phường xác nhận đất lấn chiếm của Công ty lương thực và nhà xây dựng trái phép.

Ông Trương Đình Đàm không thống nhất phương án duyệt và không chịu tháo dỡ nhà cửa, vật kiến trúc để thi công đường Chu Văn An, Ban quản lý, UBND thành phố có Thông báo số 50/TB-BQL ngày 27/8/2007, số 330/TB-UBND ngày 31/10/2007, yêu cầu ông Trương Đình Đàm dỡ dọn nhà, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu trên phạm vi đất thu hồi và giao mặt bằng cho Nhà nước để thi công công trình đường Chu Văn An, tuy nhiên ông Đàm không chấp hành. Tháng 12/2017, UBND thành phố chủ trì, phối hợp với các phòng, ban tổ chức đối thoại với ông Trương Đình Đàm để vận động yêu cầu tháo dỡ bàn giao mặt bằng, qua cuộc họp ông Đàm đã thống nhất và chấp hành tháo dỡ bàn giao mặt bằng nên thi công được lòng đường Chu Văn An như hiện nay.

4.2. Đối với dự án Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An:

+ Quá trình thu hồi đất:

Năm 2006, UBND tỉnh Quảng Ngãi thu hồi đất của Kho lương thực giao Trung tâm gồm phần đất của gia đình ông Trương Đình Đàm đang sử dụng, vì vậy dự án khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An do đặc phần đất thực tế ông Đàm là thửa số 32, diện tích 203,1m² (nằm trong ranh giới quy hoạch KDC Chu Văn An là 82,5m²; ranh giới KDC chính trang là 114,2m²; ranh giới quy hoạch mở rộng đường Chu Văn An là 5,3m²; diện tích đất còn lại 1,1m²), nhưng xác định chủ sử dụng đất hợp pháp để lập thủ tục thu hồi đất là Trung tâm mà không phải ông Trương Đình Đàm. Hơn nữa, UBND phường Nghĩa Lộ xác nhận tại Bảng kết quả xác minh nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (biểu mẫu 02) và Giấy xác nhận về quyền sử dụng đất (biểu mẫu 03), với nội dung: "Theo bản đồ năm 1983 thuộc thửa số 583, tờ bản đồ số 01, diện tích 10.580m², loại đất Kho. Chủ hộ xây dựng nhà ở trên đất của Kho lương thực quản lý. Không có ai tranh chấp, đất lấn chiếm".

UBND thành phố ban hành Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 07/3/2016, thu hồi đất do Trung tâm quản lý, để xây dựng công trình: Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An, thành phố Quảng Ngãi, với diện tích 6.957,60m², loại đất TSC, gồm toàn bộ thửa số 19, 20 và một phần diện tích 87,8m² thuộc thửa số 23 (đất bà Ái đang sử dụng); ban hành Quyết định số 4832/QĐ-UBND ngày 13/11/2014 phê duyệt phương án bồi thường (đợt 2), hộ bà Trương Thị Ái không được bồi thường, hỗ trợ diện tích đất 87,8m² vì cho rằng đất lấn chiếm, mà chỉ được hỗ trợ 20% giá trị nhà cửa, vật kiến trúc, cụ thể: Tổng giá trị hỗ trợ 34.136.746 đồng (gồm: Nhà cửa, vật kiến trúc 25.928.329 đồng; cây cối, hoa màu 640.000 đồng; các khoản hỗ trợ khác 7.568.416 đồng).

Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt, Ban quản lý đã tổ chức họp dân công khai phương án và mời bà Trương Thị Ái nhận tiền hỗ trợ, nhưng chủ hộ không thống nhất phương án duyệt và không nhận tiền hỗ trợ, yêu cầu bồi thường 100% giá trị nhà, đất. Ban quản lý phối hợp với chính quyền địa phương mời bà Trương Thị Ái để đối thoại giải thích, vận động và thông báo bằng văn bản 03 lần yêu cầu nhận tiền, bàn giao mặt bằng nhưng chủ hộ vẫn không chấp hành.

+ Tóm tắt giải quyết đơn của bà Trương Thị Ái:

Ngày 22/3/2015, bà Ái có đơn gửi đến các cấp yêu cầu giải quyết bồi thường 87,8m² đất ở, Ban quản lý có Công văn số 94/BQL ngày 24/4/2015 phúc đáp trả lời cho bà Ái việc yêu cầu bồi thường 87,7m² đất ở là không có cơ sở. Không đồng ý với nội dung trả lời, bà Ái tiếp tục có đơn khiếu nại đề ngày 04/5/2015 gửi đến các cấp.

Ngày 18/02/2016, UBND thành phố tổ chức họp vận động, đối thoại với bà Trương Thị Ái để yêu cầu tháo dỡ, bàn giao mặt bằng để thi công nhưng bà Ái vẫn không chấp hành, UBND thành phố có Thông báo số 40/TB-UBND ngày 24/02/2016, có nội dung: (1) Yêu cầu bà Trương Thị Ái... nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và tiến hành tháo dỡ tài sản, vật kiến trúc có trên đất thu hồi bàn giao mặt bằng cho Nhà nước trước ngày 25/02/2016. (2) Trường hợp sau thời gian trên, hộ bà Trương Thị Ái vẫn không chấp hành: Giao Ban quản lý gửi tiền hỗ trợ vào Kho bạc

Nhà nước theo quy định; tổng hợp hồ sơ gửi Đội Quản lý trật tự đô thị trước ngày 25/02/2016 để kiểm tra số lượng văn bản chuyển Tổ rà soát kiểm tra, tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định cưỡng chế trước ngày 05/3/2016. (3) Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND thành phố nội dung Đơn khiếu nại của hộ bà Ái...

UBND thành phố có Công văn số 3097/UBND ngày 22/8/2016, số 4427/UBND ngày 27/10/2016, giao UBND phường Nghĩa Lộ phối hợp với các đơn vị liên quan mời hộ bà Ái để vận động, giải thích yêu cầu chủ hộ chấp hành chủ trương Nhà nước và bàn giao mặt bằng để thi công dự án. UBND phường tổ chức vận động vào ngày 20/10/2016, 23/11/2016, mặc dù các thành phần tham gia giải thích nhưng hộ bà Ái không nhận tiền hỗ trợ và không thống nhất bàn giao mặt bằng, yêu cầu bồi thường 100% giá trị nhà, đất.

Năm 2017, bà Ái có nhiều đơn khiếu nại gửi đến các cấp, UBND thành phố giao Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết. Trong quá trình thẩm tra, xác minh vụ việc, Phòng có Báo cáo số 102/BC-TNMT ngày 03/4/2017, Công văn số 987/TNMT ngày 06/10/2017 kiến nghị UBND thành phố và đã chỉ đạo UBND phường Nghĩa Lộ lập đầy đủ các thủ tục và xác nhận lại nguồn gốc đất, thời điểm xây dựng nhà của gia đình bà Trương Thị Ái theo đúng quy định tại điểm e khoản 2 Điều 44 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 05/3/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi. UBND phường Nghĩa Lộ cung cấp thông tin nguồn gốc đất, thời điểm xây dựng nhà tại Công văn số 38/UBND ngày 14/4/2016, số 52/UBND ngày 23/5/2016 và số 160/UBND ngày 17/10/2017.

Ngày 02/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có Thông báo số 44/2017/TLST-HC thụ lý đơn khiếu kiện của bà Trương Thị Ái đối với Quyết định hành chính số 4913/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết, Phòng Tài nguyên và Môi trường dùng tham mưu UBND thành phố giải quyết đơn khiếu nại của bà Ái. Sau khi bà Ái có đơn xin rút toàn bộ đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân tỉnh đình chỉ vụ án tại Quyết định số 18/2017/QĐST-HC ngày 08/8/2017, bà Ái tiếp tục có đơn khiếu nại đề ngày 07/8/2017 gửi đến UBND thành phố. Phòng Tài nguyên và Môi trường đã làm việc với UBND phường Nghĩa Lộ, bà Trương Thị Ái và các nhân chứng nắm bắt vụ việc, đồng thời kiểm tra thực tế ranh giới tường rào giữa Kho lương thực với gia đình bà Ái và có kết quả tham mưu tại Báo cáo 130/BC-TNMT ngày 16/3/2018. Nội dung báo cáo được lãnh đạo UBND thành phố họp thông qua ngày 10/4/2018, qua đó chỉ đạo UBND phường xác nhận lại nguồn gốc đất và thay thế nội dung trước đây đã xác nhận.

5. Nhận xét, kết luận và kiến nghị:

5.1. Nhận xét, kết luận:

Trên cơ sở thẩm tra, xác minh và hồ sơ tài liệu liên quan hiện có, Phòng Tài nguyên và Môi trường xét thấy:

Nguyên thừa số 32, diện tích 203,1m², bản đồ trích đo dự án khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An là của ông Võ Tý, bà Trần Thị Chuyền khai hoang, vỡ

hóa vào trước năm 1980, làm lán trại canh tác hoa màu. Trong năm 1980, ông Đàm nhận công tác Phòng lương thực thị xã đã mua lại thửa đất của ông Võ Tý và cải tạo mở rộng thêm một phần đất, cho đến năm 1983 thì tiếp tục sử dụng lán trại và trồng hoa màu. Tháng 6/1988, ông Đàm làm căn nhà cấp IV, với diện tích 40m² (theo bản đồ trích đo năm 1998) và chuyển gia đình về sinh sống tại thửa đất này cho đến nay. Trong quá trình sử dụng giấy tờ mua bán (viết tay) bị thất lạc do trận lũ lịch sử năm 1986. Đến năm 2001, ông Đàm cải tạo và xây dựng mở rộng nhà ở thì bị UBND phường lập biên bản đình chỉ việc xây dựng trái phép. Năm 2009, ông Đàm chết không để lại di chúc thì nhà đất này các anh, em thống nhất giao bà Trương Thị Ái quản lý, sử dụng ổn định mãi đến nay, không ai tranh chấp.

Bản đồ lập năm 1983 đo đạc đất của Kho lương thực gồm khuôn viên đất kho, đất ông Trương Đình Đàm và một số hộ dân sử dụng trước năm 1983. Việc đăng ký chủ sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg đối với toàn bộ diện tích đất này là đất Kho lương thực là không phù hợp với chủ sử dụng đất thực tế đang sử dụng. Quá trình xác lập chủ sử dụng đất Kho lương thực, không giải quyết quyền lợi chính đáng về nhà, đất của người đang sử dụng đất, hơn nữa sau khi đăng ký chủ sử dụng đất thì không quản lý, bố trí sử dụng đất của ông Đàm vào mục đích sử dụng làm kho lương thực mà có ranh giới ngăn cách đất gia đình ông Đàm với đất kho. Như vậy, thửa đất ông Đàm được Nhà nước đưa vào quản lý, bố trí sử dụng vào mục đích đất công nhưng thực tế không sử dụng mà gia đình ông Đàm vẫn trực tiếp sử dụng, người bị thu hồi chưa được giải quyết quyền lợi theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 36 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: "*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...*" thì trường hợp gia đình bà Ái được tiếp tục sử dụng và xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất hoặc bị thu hồi đất thì phải xem xét bồi thường theo quy định pháp luật.

Ngoài thửa đất ông Đàm, các thửa đất làm nhà ở hộ dân khác thuộc đất Kho lương thực đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg không nằm trong quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh năm 2006 đã được xem là đất có nguồn gốc sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không vi phạm pháp luật đất đai và cấp Giấy chứng nhận QSD đất, không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất 100m² (căn cứ Luật đất đai năm 2003). Theo Luật đất đai năm 2013, Quyết định số 54/2015/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì những trường hợp này được xác định lại đất ở bằng hạn mức công nhận 300m² (thêm 200m²). Trong khi đó, UBND phường căn cứ Kho lương thực đứng tên đăng ký chủ sử dụng xác định đất ông Đàm có nguồn gốc lấn chiếm khi lập phương án bồi thường dự án đường Chu Văn An và Khu dân cư đông đường Chu Văn An là chưa phù hợp. Vì vậy, cần xem xét đất của ông Đàm có đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án Khu dân cư

phía Đông đường Chu Văn An theo Luật đất đai năm 2013 là phù hợp Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 10/02/2006 của UBND tỉnh.

Nhận thấy: Ông Võ.Tý làm lán trại canh tác trước năm 1980 và sau đó bán cho ông Đàm làm nhà ở vào năm 1988, thời điểm đó ông Tý hay ông Đàm sử dụng đất không bị Chính quyền địa phương và Kho lương thực lập biên bản xác định hành vi vi phạm, hơn nữa thửa đất ông Đàm sử dụng lán trại, canh tác hoa màu trước thời điểm Kho lương thực đăng ký chủ sử dụng theo Chỉ thị 299/TTg. Trong thời gian công tác vị trí đất này của ông Đàm không phải do lãnh đạo Công ty lương thực chỉ đất để làm nhà ở, cũng không được giao vị trí đất khác để ở. Do đó, UBND phường căn cứ việc Kho lương thực đăng ký xác nhận đất ông Đàm lấn chiếm đất Kho là không đúng. Nghĩa là, đất ông Đàm có nguồn gốc không phải lấn chiếm và được giao trái thẩm quyền. Nếu xét về hành vi vi phạm pháp luật đất đai mà theo Luật đất đai hiện hành quy định đối với ông Đàm thì xem xét có xảy ra hai hành vi vi phạm sau đây hay không ?. Thứ nhất là nhận chuyển nhượng QSD đất đối với đất không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng (*vì đất ông Tý không có giấy tờ hợp pháp*), thứ hai là tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất canh tác (*đất nông nghiệp*) sang đất ở vào tháng 6/1988.

- Đối với hành vi thứ nhất: Nhận chuyển nhượng QSD đất đối với đất không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng, nhưng năm 1980 pháp luật về đất đai không có quy định điều chỉnh quan hệ về hành vi vi phạm này thì không thể nói ông Đàm vi phạm pháp luật đất đai. Việc mua bán đất đai xảy ra trước năm 1993 là vi phạm pháp luật, nhưng người nhận chuyển nhượng sử dụng làm nhà ở ổn định, không tranh chấp thì Luật đất đai hiện hành năm 2013 cho phép được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức công nhận đất ở (300m²). Như vậy, mặc dù ông Đàm có hành vi vi phạm này nhưng vẫn đủ điều kiện bồi thường theo quy định pháp luật.

- Đối với hành vi thứ hai: Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất là việc tự ý chuyển loại đất đã được xác định sang loại đất khác mà theo quy định pháp luật phải xin phép của cơ quan có thẩm quyền. Loại đất đã được xác định là căn cứ vào giấy tờ như quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận QSD đất, hồ sơ địa chính đất đai, mục đích đang sử dụng đất hợp pháp theo quy định, trường hợp không có giấy tờ thì xác định loại đất theo thực tế sử dụng đất nhưng Luật đất đai năm 1987 (*hiệu lực ngày 28/02/1988*) không có quy định cụ thể về cách xác định loại đất mà có quy định "*ng nghiêm cấm sử dụng đất không đúng mục đích*" tại Điều 5 (*quy định: Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai*). Ông Đàm mua đất của ông Võ Tý vào năm 1980 và khai hoang mở rộng thêm sản xuất nông nghiệp, cho đến tháng 6 năm 1988 (*tám năm sau*) thì làm nhà ở, hành vi này căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987 xác định ông Đàm sử dụng không đúng mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở là có cơ sở.

5.2. Kiến nghị:

Với lý luận nêu trên, có thể xem xét việc sử dụng đất làm nhà ở ổn định của ông Đàm trước ngày 15/10/1993, việc sử dụng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai. Tuy nhiên, Luật đất đai ban hành đầu tiên năm 1987 cộp nhiều thiếu sót, văn bản hướng dẫn chưa kịp thời nên căn cứ xác định hành vi vi phạm đối với trường hợp ông Đàm là chưa rõ ràng, nhưng Luật đất đai hiện hành năm 2013 xét về hành vi vi phạm quá khứ của người sử dụng đất để xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất và bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất. Vì vậy, Phòng Tài nguyên và Môi trường đưa ra 02 phương án giải quyết như sau:

Phương án 01: Xác định đất ông Đàm sử dụng làm nhà ở ổn định trước ngày 15/10/1993, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai. Căn cứ Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận QSD đất: "*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất... hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất*". Áp dụng Điều 75 Luật đất đai năm 2013, quy định về điều kiện được bồi thường về đất như: "*... Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất... có đủ điều kiện để được 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 Luật này mà chưa được cấp...*" thì trường hợp của bà Trương Thị Ái đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đất 87,8m², loại đất ở (*không khấu trừ nghĩa vụ tài chính*), tuy nhiên phương án giải quyết này không phù hợp với Luật đất đai hiện hành năm 2013.

Phương án 02: Xác định đất ông Đàm sử dụng làm nhà ở ổn định trước ngày 15/10/1993, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và vi phạm pháp luật đất đai năm 1987 là sử dụng đất không đúng mục đích. Căn cứ điểm b khoản 3; điểm a khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định điều kiện cấp Giấy chứng nhận như: "*Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại ... Điểm b Khoản 3 Điều này mà không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này*" thì trường hợp của gia đình bà Trương Thị Ái đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSD đất nhưng phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tuy nhiên, trường hợp bà Ái thuộc diện Nhà nước phải thu hồi đất nên phần diện tích đất 87,8m² không được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nhưng khi thu hồi đất được bồi thường và khấu trừ nghĩa vụ tài chính 50% giá trị về đất.

Với hai phương án đưa ra nêu trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường chọn phương án 02, bởi vì: Đất của ông Đàm mua của ông Võ Tý và khai hoang mở rộng

sản xuất nông nghiệp, cho đến tháng 6/1988 làm nhà ở trên đất nông nghiệp chưa được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sang đất ở, trong khi pháp luật đất đai thời điểm đó quy định nghiêm cấm việc sử dụng đất không đúng mục đích. Luật đất đai hiện hành năm 2013 theo hướng mở rộng bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 như được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với hành vi vi phạm tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nhưng phải nộp tiền sử dụng đất 50%.

Đây là phương án đề xuất xử lý trên cơ sở nhận định của Phòng Tài nguyên và Môi trường theo lịch sử thay đổi luật đất đai và quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất của ông Trương Đình Đàm, đặc biệt phù hợp Luật đất đai hiện hành và văn bản hướng dẫn thi hành luật. Tuy nhiên, để đảm bảo giải quyết vụ việc mang tính khách quan, chặt chẽ theo quy định pháp luật và để bà Trương Thị Ái nắm bắt được bản chất vụ việc, quy định của pháp luật. Phòng Tài nguyên và Môi trường kiến nghị UBND thành phố tổ chức đối thoại với bà Ái, trường hợp bà Ái không thống nhất thì xác lập đầy đủ các thủ tục giải quyết ban hành quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu theo Luật khiếu nại năm 2011.

Trên đây là báo cáo kết quả tham mưu giải quyết nội dung đơn khiếu nại của bà Trương Thị Ái. Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Chủ tịch UBND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT.UBND thành phố;
- CPVP, CV (NC) thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Lưu VT, HS.



Trần Thanh Hùng