

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
THANH TRÁ

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

Số: /TTr-MT

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

V/v phúc đáp Văn bản số 528/STNMT-GĐTP
ngày 17/02/2023 của Sở TN&MT tỉnh Hà Tĩnh

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 528/STNMT-GĐTP ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Quý Sở đề nghị cho ý kiến về việc cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 61.533,5 m² thuộc thửa số 559, tờ bản đồ số 13, thôn Xuân Sơn, xã Lưu Vĩnh Sơn, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh cho hộ gia đình ông Trần Văn Dũng. Sau khi nghiên cứu văn bản và tài liệu gửi kèm, nếu không có tình tiết nào khác, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung Văn bản số 528/STNMT-SĐTP nêu trên và hồ sơ do Quý Sở gửi thể hiện: Từ khoảng năm 1979 đến năm 1997, diện tích 61.533,5 m² đất nêu trên thuộc xứ đồng Hóc Cháy, được người dân thôn Tân Sơn sử dụng để trồng lúa (không rõ người sử dụng). Năm 1998, diện tích 61.533,5 m² đất này được chuyển về thôn Tân Sơn quản lý và thôn đã cho ông Phạm Văn Luân thuê sử dụng với thời hạn 03 năm. Năm 2000, ông Luân trả lại đất cho thôn Tân Sơn sau khi hết thời hạn thuê đất và Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn đã giao diện tích 61.533,5 m² đất cho Ban Nông nghiệp xã quản lý. Từ năm 2001 đến năm 2006, Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn ký hợp đồng cho ông Nguyễn Việt Trung thuê, trả tiền hàng năm, với thời hạn thuê đất là 5 năm. Tuy nhiên, theo ông Trung trình bày thì ông đứng tên thuê đất cho cha, mẹ của ông Dũng là ông Trần Văn Hoàn và bà Trần Thị Báo sử dụng để trồng lúa và trồng keo (không rõ lý do vì sao diện tích 61.633,5 m² đất nêu trên đang do người dân sử dụng lại được chuyển về cho thôn Tân Sơn và Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn quản lý, không rõ vị trí và diện tích đất ông Luân và ông Trung thuê). Năm 2007, Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn cho ông Trần Văn Hoàn và bà Trần Thị Báo thuê 15.000 m² đất tại xứ đồng Hóc Cháy để trồng lúa, với thời hạn thuê đất là 05 năm, có hợp đồng Hợp đồng số 03/HĐ-TĐ ngày 08 tháng 3 năm 2007 và sơ đồ đất thuê kèm theo (*Hợp đồng ghi có sơ đồ kèm theo, tuy nhiên tài liệu cung cấp cho thấy sơ đồ không có dấu giáp lai bản hợp đồng; ký hiệu, diện tích và hình thể thửa đất trên sơ đồ có dấu hiệu được in ra từ bản đồ địa chính được UBND xã xác nhận năm 2008, sau thời điểm ký hợp đồng*). Theo trình bày của bà Báo, diện tích đất thực tế gia đình bà được Ủy ban nhân dân xã cho thuê tại thời điểm này ở xứ đồng Hóc Cháy là khoảng 6 ha đến 7 ha.

Theo hồ sơ địa chính xã Bắc Sơn (do Trung tâm Kỹ thuật và Lưu trữ Địa chính Hà Tĩnh đo vẽ tháng 10 năm 2007, được Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn

công nhận đo vẽ đúng hiện trạng ngày 16 tháng 6 năm 2008, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt): diện tích 61.533 m² đất nêu trên thuộc thửa đất số 559, tờ bản địa chính đồ số 13, do Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn đứng tên chủ sử dụng.

Năm 2009, ông Dũng được bà Báo cho sử dụng phần đất thuê nêu trên đến năm 2017 thì hết hạn thuê đất (thời điểm này ông Hoàn đã chết). Năm 2017, hết thời hạn thuê đất, bà Báo có đơn xin gia hạn thuê đất gửi Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn, nhưng không được giải quyết cho thuê. Tuy nhiên, ông Dũng vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất này đến năm 2021 thì ông Dũng được Ủy ban nhân dân huyện Thạch Hà cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn thửa 559, với hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014 (đất không có giấy tờ, sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004). Ngoài thửa đất 559 nêu trên, ông Dũng được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng thửa số 554 và thửa số 557 (hai thửa đất liền kề thửa đất số 559), với tổng diện tích được cấp là 14.300,9 m².

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Lưu Vĩnh Sơn tại buổi làm việc với Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh vào ngày 11 tháng 11 năm 2022 thì hiện nay không có bất cứ tài liệu nào thể hiện thửa đất số 599 thuộc quỹ đất công ích của xã; thửa đất này được Ủy ban nhân dân xã xác định là đất nông nghiệp khác do Ủy ban xã quản lý sử dụng cho hộ gia đình thuê trả tiền hàng năm (đây là nội dung do Ủy ban nhân dân xã báo cáo, chưa có báo cáo của Ủy ban nhân dân huyện Thạch Hà về việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích của xã Bắc Sơn theo Nghị định 64-CP ngày 29 tháng 7 năm 1993 của Chính Phủ).

2. Từ các tình tiết nêu trên, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận thấy thửa đất 559 do Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn quản lý từ năm 1998 (thể hiện trong hồ sơ địa chính năm 2008). Tuy nhiên theo nội dung văn bản hỏi của Quý Sở và các tài liệu gửi kèm cho thấy hiện nay chưa đủ cơ sở để khẳng định thửa đất 559 không thuộc quỹ đất công ích 5% hoặc không thuộc diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% do xã quản lý; chưa đủ cơ sở để khẳng định toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc thửa số 559 này đã được gia đình ông Dũng sử dụng từ trước năm 2007 (trước thời điểm gia đình ông Dũng được Ủy ban nhân dân xã Bắc Sơn ký hợp đồng thuê đất) và một số tình tiết liên quan đến nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất chưa rõ. Do đó, Thanh tra Bộ đề nghị Quý Sở tiếp tục làm rõ.

- Trường hợp có cơ sở khẳng định toàn bộ diện tích thửa đất 559 thuộc quỹ đất công ích của xã quản lý thì ông Dũng không 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 tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Nếu thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì xem xét giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

- Trường hợp thửa đất nêu trên không thuộc quỹ đất công ích, không thuộc diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5%:

+ Đối với diện tích 15.000 m² theo Hợp đồng số 03/HĐ-TĐ ngày 08/3/2007 được gia đình ông Dũng thuê từ năm 2007 đến năm 2017 thì hết hạn thuê, nhưng gia đình ông Dũng tự ý sử dụng đến năm 2021 mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép thì việc sử dụng đất của gia đình ông Dũng thuộc trường hợp sử dụng đất có vi phạm, tuy nhiên hành vi vi phạm xảy ra sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 nên không đủ điều kiện để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đối với diện tích 46.533,5 m² (phần diện tích còn lại của thửa 559 sau khi trừ diện tích thuê theo Hợp đồng số 03/HĐ-TĐ), trường hợp kết quả xác minh xác định gia đình ông Dũng sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xem xét theo quy định tại khoản 3 và điểm c khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến đề Quý Sở tham khảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chánh Thanh tra Bộ (để báo cáo);
- Lưu: TTr, HS.

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

Vũ Văn Long