

Số: 2722 /BTP-KTrVB
V/v xử lý kiến nghị
của công dân

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2020

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Kính gửi: Ủy ban Kinh tế của Quốc hội

Sau khi nhận được Công văn số 2017/UBKT14 ngày 16/6/2020 của Ủy ban Kinh tế của Quốc hội về việc xử lý kiến nghị của công dân, Bộ Tư pháp đã tổ chức nghiên cứu nội dung Công văn số 9916/UBND-STNMT ngày 05/12/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, đồng thời tổ chức trao đổi, thảo luận với các cơ quan có liên quan¹. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, xem xét đối với Công văn số 9916/UBND-STNMT, Bộ Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Về hình thức của Công văn số 9916/UBND-STNMT

Nội dung chỉ đạo “*tạm dừng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nằm trong ranh giới các dự án đã được UBND thành phố ban hành Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết mà có nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng không đúng quy định (dạng hồ sơ 3 lá, 01 lá), tự ý chuyển mục đích từ các loại đất khác liền kề khu dân cư sang làm nhà ở, đất do tự khai phá lấn chiếm đất công hoặc có đơn xin giao đất làm nhà có UBND phường, xã xác nhận không đúng quy định (dạng hồ sơ 02 lá)*” tại Mục 1 Công văn số 9916/UBND-STNMT chứa đựng các tiêu chí của một quy phạm pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015. Như vậy, việc ban hành văn bản hành chính có chứa quy phạm pháp luật là hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Khoản 2 Điều 14 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

2. Về nội dung tại Mục 1 Công văn số 9916/UBND-STNMT

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng quy định các trường hợp tạm dừng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong một số trường hợp là không phù hợp với quy định của pháp luật, cụ thể:

- Không phù hợp với quy định tại Điều 99, 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 về các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

¹ Gồm: Đại diện Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng); Vụ Các vấn đề chung về xây dựng pháp luật, Vụ Pháp luật dân sự - kinh tế, Vụ Pháp luật hình sự - hành chính (Bộ Tư pháp). Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng không tham dự cuộc họp, song đã có Công văn trao đổi về tính pháp lý Công văn số 9916/UBND-STNMT.

- Không phù hợp với quy định tại Điều 15 Luật Xây dựng năm 2014 về rà soát quy hoạch xây dựng, Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Khoản 1 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 về quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Không phù hợp về thẩm quyền hạn chế quyền công dân đã được quy định tại Khoản 2 Điều 14 Hiến pháp năm 2013 (cụ thể là quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Đồng thời, pháp luật hiện hành (Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành) đã quy định đầy đủ, chi tiết về các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các trường hợp tạm dừng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nằm trong ranh giới các dự án đã có quy hoạch chi tiết.

3. Ngày 13/7/2020, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Công văn số 4546/UBND-ĐTĐT, trong đó cho biết đang xem xét thu hồi, hủy bỏ nội dung Công văn số 9916/UBND-STNMT.

Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL) sẽ theo dõi, đơn đốc việc xử lý văn bản theo đúng quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tư pháp đối với đề nghị của Ủy ban Kinh tế của Quốc hội tại Công văn số 2017/UBKT14, xin gửi Ủy ban Kinh tế của Quốc hội.

Xin gửi kèm theo:

- Công văn số 4546/UBND-ĐTĐT ngày 13/7/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 1837/STNMT-CCQLĐ ngày 20/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, Cục KTrVB(NC).



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Số: 4546 /UBND-ĐTĐT

Đà Nẵng, ngày 13 tháng 7 năm 2020

V/v trả lời Giấy mời họp số 352/GM-KTrVB ngày 07/07/2020 của Cục Kiểm tra

Văn bản Quy phạm pháp luật

CỤC KIỂM TRA VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
CÔNG VĂN ĐẾN

Ngày 13/07/2020

Kính gửi: Cục Kiểm tra Văn bản Quy phạm pháp luật

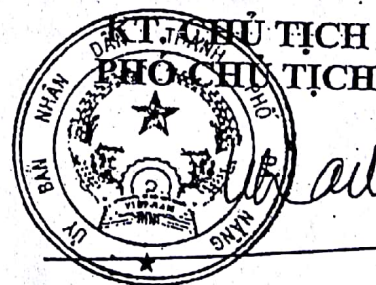
14/7
Ủy ban nhân dân thành phố nhận được Giấy mời số 352/GM-KTrVB ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Cục Kiểm tra Văn bản Quy phạm pháp luật – Bộ Tư pháp về việc trao đổi thảo luận thêm về tính pháp lý của Công văn số 9916/UBND-STNMT ngày 05/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng. Về vấn đề này UBND thành phố có ý kiến như sau:

Hiện nay UBND thành phố đang xem xét thu hồi, hủy bỏ nội dung Công văn số 9916/UBND-STNMT ngày 05 tháng 12 năm 2016 của UBND thành phố theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1873/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/5/2020 (đính-kèm).

UBND thành phố Đà Nẵng sẽ thông tin kết quả giải quyết đến Cục Kiểm tra Văn bản Quy phạm pháp luật biết trong thời gian sớm nhất và rất mong sự quan tâm phối hợp của quý Cục./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, ĐTĐT. *th 6*



Lê Trung Chinh
Lê Trung Chinh

Số: 1837 /STNMT-CCQLĐĐ

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 5 năm 2020

V/v liên quan đến việc cấp
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Kính gửi: UBND thành phố Đà Nẵng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố tại Công văn số 2871/UBND-STNMT ngày 04/5/2020 về việc giao Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, kiểm tra lại sự phù hợp với quy định của pháp luật của Công văn số 9916/UBND-STNMT ngày 05/12/2016 của UBND thành phố, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định.

Qua rà soát, Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND thành phố như sau:

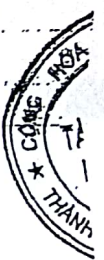
- Ngày 05/12/2016, UBND thành phố có Công văn số 9916/UBND-STNMT về việc tạm dừng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

"Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tạm dừng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nằm trong ranh giới các dự án đã được UBND thành phố ban hành Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết mà có nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng không đúng quy định (dạng hồ sơ 3 lá, 01 lá), tự ý chuyển mục đích từ các loại đất khác liền kề khu dân cư sang làm nhà ở, đất do tự khai phá lấn chiếm đất công hoặc có đơn xin giao đất làm nhà có UBND phường, xã xác nhận không đúng quy định (dạng hồ sơ 02 lá)."

- Trong quá trình thực hiện Công văn số 9916/UBND-STNMT ngày 05/12/2016 của UBND thành phố đã phát sinh nhiều vướng mắc liên quan đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người dân như: Nhiều trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất, có Thông báo thuê và được ghi nợ tiền sử dụng đất nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận; cũng như hiện nay, trên địa bàn thành phố có rất nhiều dự án đã công bố quy hoạch từ năm 2005 cho đến nay nhưng chưa triển khai, chưa có Thông báo hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nằm trong dự án chậm triển khai hoặc dự án treo) người dân cũng không được cấp giấy chứng nhận dẫn đến phản ánh, có đơn thư khiếu kiện, khiếu nại kéo dài lên các cấp lãnh đạo thành phố.

- Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai như sau:

"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác được UBND cấp xã xác nhận là không tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy



hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã được sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất."

- Theo Quyết định số 9375/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND thành phố về ban hành quy chế phối hợp giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, thì UBND phường, xã có trách nhiệm:

+ Trường hợp đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất xác nhận hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký;

+ Trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18, 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản;

+ Đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng."

Theo đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) đối với các trường hợp nằm trong khu quy hoạch được UBND phường, xã xác nhận sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch, chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Theo khoản 7 và khoản 8 Điều 49 Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch quy định:

"7. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của 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.

8. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố

việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 7 Điều này.”

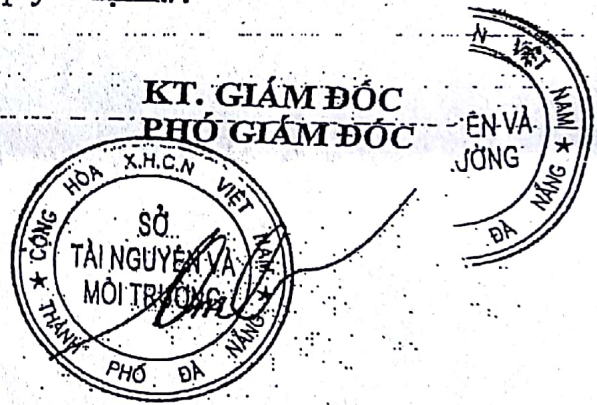
Theo quy định trên thì người có đất nằm trong quy hoạch đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc đã có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án mà chưa có quyết định thu hồi đất thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Từ những cơ sở nêu trên, để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch, chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND thành phố xem xét, cho phép lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân theo quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đồng thời, thay thế chủ trương của UBND thành phố tại Công văn số 9916/UBND-STNMT ngày 05/12/2016.

Kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (thay B/cáo);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ(N).



Nguyễn Quang Vinh