

Số: 396 /BTNMT-TCQLĐĐ

V/v trả lời phản ánh của Đoàn Đại biểu Quốc hội
tỉnh Tây Ninh

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2015

Kính gửi: Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh

Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 01/ĐĐBQH ngày 03 tháng 01 năm 2015 của Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh về việc phản ánh một số vướng mắc về bồi thường, giải phóng mặt bằng, nội dung như sau:

Câu 1. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 44 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ để xem xét giải quyết (bồi thường như đất ở). Tuy nhiên, đối với một số trường hợp người dân cất nhà ở ổn định trên đất nông nghiệp trước khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất vào tháng 5 năm 2009 (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi rõ đất nông nghiệp), nếu Nhà nước thu hồi đất có được xem xét đền bù như là đất ở không?

Về vấn đề này, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã quy định:

“Người bị Nhà nước thu hồi đất, có một trong các điều kiện sau đây thì được bồi thường:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

- Tại Điểm b Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai đã quy định:

“1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

.....

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;”

Căn cứ vào các quy định của pháp luật như đã nêu trên và nội dung Công văn số 01/ĐĐBQH, đối với người đang sử dụng đất mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai thì khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường về đất; loại đất được xác định để bồi thường là loại đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Câu 2. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, người dân cất nhà ở ổn định trên đất nông nghiệp trước khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất vào tháng 5 năm 2009 có được bồi thường đất ở không? nếu bồi thường thì diện tích là bao nhiêu? chỉ bồi thường trong diện tích nền nhà hay bồi thường theo định mức đất ở nông thôn (400m²).

Về vấn đề này, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 đã quy định:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

- Tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP) đã quy định:

“1. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận;”

- Tại Điểm a Khoản 1 Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP đã quy định:

“Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và

phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư;”

- Tại Điểm a Khoản 1 Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP đã quy định:

“Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất theo diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và giá trị bồi thường phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;”

- Tại Khoản 2 Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP đã quy định:

“Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường về đất khi thu hồi đất.”

Căn cứ vào các quy định của pháp luật như đã nêu trên và nội dung Công văn số 01/ĐĐBQH, đối với người đang sử dụng đất có nguồn gốc là đất nông nghiệp mà không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nhưng đã cất nhà ở ổn định trên đất đó trước khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất vào tháng 5 năm 2009 thì việc bồi thường thực hiện như sau:

- Trường hợp cất nhà ở trên đất nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và ở ổn định từ đó đến thời điểm có quyết định thu hồi đất thì khi Nhà nước thu hồi đất, người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

- Trường hợp cất nhà ở trên đất nông nghiệp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và ở ổn định từ đó đến thời điểm có quyết định thu hồi đất thì khi Nhà nước thu hồi đất người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

- Trường hợp cất nhà ở trên đất nông nghiệp từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau mà đất nông nghiệp đó đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi Nhà nước thu hồi đất việc bồi thường, hỗ trợ áp dụng đối với đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường về một số vấn đề mà Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh phản ánh một số vướng mắc về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng cảm ơn Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh đã quan tâm đến lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ, rất mong Đoàn tiếp tục quan tâm hỗ trợ trong thời gian tới./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ nhiệm Văn phòng Quốc hội;
- Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Phục vụ hoạt động giám sát, VPQH;
- UBND tỉnh Tây Ninh;
- Sở TN&MT tỉnh Tây Ninh;
- Thứ trưởng Trần Hồng Hà;
- Lưu VT, TCQLĐĐ, KTPTQĐ, Chi 08b.

[Handwritten mark]

BỘ TRƯỞNG



Nguyễn Minh Quang