

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2013

Số: **5942** /TNMT-KTĐ

Về việc xin hướng dẫn một số vướng mắc liên quan đến áp dụng pháp luật để bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tiếp theo Công văn số 3363/TNMT-KTĐ ngày 03 tháng 6 năm 2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh về việc xin hướng dẫn một số vướng mắc liên quan đến áp dụng pháp luật để bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất và cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đề Bộ Tài nguyên và Môi trường biết được các vướng mắc trong thực tiễn áp dụng tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đã làm việc với Ủy ban nhân dân các quận – huyện để bổ sung thêm một số ý kiến có vướng mắc, cụ thể như sau:

1. Nội dung vướng mắc:

- *Trên địa bàn huyện Nhà Bè:* Thừa tiếp giáp mặt tiền đường, khi chuyển mục đích không cho chuyển phần tiếp giáp lộ giới và cho ra một thửa khác, việc xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất được tính là mặt tiền đường. Tuy nhiên, trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thì áp dụng theo vị trí từng thửa nên thửa đất đó được xác định là không có đường vào. Các huyện ngoại thành vướng mắc nhiều đối với trường hợp tương tự.

Một khu đất có nhiều thửa mà căn nhà nằm chính giữa khu đất, thửa tiếp giáp là thửa đất nông nghiệp và thực trạng khi bồi thường vẫn xác định là thửa đất không có đường vào, khi hướng dẫn thì ghi là thửa đất và khu đất.

- *Trên địa bàn huyện Củ Chi:* Đất vườn ao trong cùng thửa rất khó khăn trong việc xác định, vì phải xác định theo loại bản đồ nào. Nếu theo tài liệu 299/TTg thì người đăng ký đôi giấy bị cho hai số thửa khác nhau (đất ở và đất nông nghiệp) trong khi người không đôi giấy thì được 40% đất ở. Trong trường hợp người dân chuyển mục đích sử dụng đất thì phần đất nông nghiệp còn lại không được xem là đất nông nghiệp cùng thửa.

- *Trên địa bàn huyện Bình Chánh:* Trước đây theo Bản đồ 299/TTg là một thửa, Bản đồ 02/CT-UB thì tách làm hai thửa nay có được hưởng theo quy định của đất vườn ao không. Trường hợp này cấp giấy có được xem xét theo Điều 87 – Luật Đất đai không?.

- *Trên địa bàn quận Gò Vấp:* Nếu trước đây đơn vị đo đạc đo rõ ràng đất ở và nông nghiệp thì nay bồi thường người dân thiệt thòi, còn nếu trước đây đo một

thừa thì nay có lợi, kể cả trường hợp sử dụng trước ngày 18/12/1980. Thực trạng ở Gò Vấp là phường có đất nông nghiệp mới có tài liệu 299/TTg, còn phường đô thị thì không có. Như vậy theo quy định phải có sổ mục kê thì mới được giải quyết đất vườn ao. Thực tế thừa đất ở trong Nghị định 69/NĐ-CP và Điều 87 Luật Đất đai không quy định loại bản đồ cụ thể nào có quy định là theo tài liệu 299/TTg nên khó khăn trong việc xác định.

Việc áp dụng giá đất cho hai thửa liền kề nhau là đất vườn ao và đất nông nghiệp trung bình là bất cập do hai thửa liền kề nhau mà một loại giá đất theo giá thị trường (40%), còn loại đất trung bình lại theo Bảng giá đất.

Liên quan đến việc thừa kế của Bảng khoán đã chia năm sẻ bảy thì không biết tính hạn mức như thế nào đối với phần còn lại theo quy định tại Khoản 1, 2 – Điều 50 – Luật Đất đai (đây là loại giấy tờ được quy định).

Thực trạng như đã trình bày trên và địa phương chưa có cách hiểu thống nhất và trong thực tế sau khi Nghị định số 69/2009/NĐ-CP có hiệu lực thì không có quy định loại bản đồ cụ thể nào để áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ. Trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh do yếu tố lịch sử nên tồn tại nhiều loại giấy tờ, bản đồ liên quan như: Bảng khoán (*trước năm 1975*), Bản đồ theo Chỉ thị 299/TTg, ngoài ra còn có Bản đồ 02/CT-UB (*do thành phố tổ chức lập để phục vụ cho công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp*) và Bản đồ năm 2003 (*bản đồ tọa độ kỹ thuật số đã được công bố theo công văn số 10041/TNMT-QLBĐ ngày 23 tháng 11 năm 2007*).

2. Kiến nghị:

Từ thực tế trên và trên cơ sở nguyên tắc bồi thường là phải theo hiện trạng ổn định trước khi thu hồi đất, nên để giải quyết những tồn tại còn vướng mắc thì cần thiết phải sửa Nghị định số 69/2009/NĐ-CP cho phù hợp (Điều 21) và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có kiến nghị tại Công văn số 1772/UBND-ĐTMT ngày 20 tháng 4 năm 2012 gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường (*Đính kèm*).

Trong khi chưa sửa Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Bộ thống nhất như sau:

2.1. Về áp dụng vị trí mặt tiền đường:

- Thừa tiếp giáp mặt tiền đường, khi chuyển mục đích không cho chuyển phần tiếp giáp lộ giới và cho ra một thửa khác (*việc xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất được tính là mặt tiền đường*) thì cho phép bồi thường, hỗ trợ theo hiện trạng và phần đất lộ giới được coi là đường.

- Một khu đất có nhiều thửa mà căn nhà nằm chính giữa khu đất, thửa tiếp giáp là thửa đất nông nghiệp thì xác định là đất không mặt tiền theo đúng hiện trạng.

2.2. Việc sử dụng Bản đồ để phục vụ cho công tác bồi thường, hỗ trợ:

- Khi thu hồi đất phải được đo đạc để phản ánh đúng hiện trạng (có tính ổn định về chủ sử dụng, loại đất, diện tích và thửa đất). Theo đó, phải sử dụng bản đồ có giá trị pháp lý tại thời điểm đó, có cập nhật hiện trạng tại thời điểm thu hồi đất và

chồng lên các loại bản đồ đang được sử dụng qua các thời kỳ (Bản đồ 299/TTg, 02/CT-UB, 2003) để xác định được các thửa đất ổn định (xác định có hay không việc phân chia, tách thửa, thay đổi loại đất) để làm cơ sở cho việc bồi thường, hỗ trợ.

Riêng đối đất vườn ao trong cùng thửa thì áp dụng Bản đồ 2003 mà thể hiện là cùng thửa thì mới được xác định là đất nông nghiệp cùng thửa; trường hợp Bản đồ 299/TTg hoặc 02/CT-UB thể hiện cùng thửa nhưng Bản đồ năm 2003 đã tách ra thành hai (02) thửa thì đề nghị cho áp dụng theo Bản đồ 299/TTg hoặc 02/CT-UB để xác định là đất vườn ao cùng thửa có nhà để được tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Trên đây là ý kiến kiến nghị, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường chấp thuận để tổ chức thực hiện thống nhất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (để báo cáo);
- Sở Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
- UBND quận - huyện;
- Lưu VT, P.KTĐ; P.QLĐBĐ.

ĐT: Phaply BT/HsBT/Lãng/ Lat

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC *AC*



Nguyễn Văn Hồng

