

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

Số: **6499**/STNMT-QLĐ

Về xử lý quyền sử dụng đất thuộc khu vực cắt giảm ra khỏi ranh thu hồi đất hoặc hủy bỏ pháp lý thu hồi đất để thực hiện dự án trên địa bàn thành phố.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 7 năm 2017

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Sở Tài nguyên và Môi trường kính xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường về xử lý quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được cắt giảm ra khỏi ranh thu hồi đất hoặc khu đất đã được hủy bỏ pháp lý thu hồi đất để thực hiện dự án trên địa bàn thành phố, cụ thể như sau:

1. Về pháp lý thực hiện dự án

a) Đối với dự án 152,92ha Khu dân cư Cát Lái, quận 2

- Ngày 02 tháng 6 năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2045/QĐ-UB thu hồi 1.652.520m² đất tại Khu công nghiệp Cát Lái (cụm 3), quận 2 và tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và Dịch vụ Thành phố triển khai dự án khu công nghiệp Cát Lái (cụm 3) để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng, chống lấn chiếm xây dựng bất hợp pháp, lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp, phục vụ công tác di dời các cơ sở gây ô nhiễm trên địa bàn thành phố. Sau khi dự án đầu tư được duyệt, Sở Địa chính - Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) hướng dẫn chủ đầu tư lập thủ tục và trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho chủ đầu tư thực hiện án theo quy định của pháp luật đất đai.

Trong quá trình triển khai dự án, do nhu cầu về quỹ nhà ở để phục vụ dự án Khu Đô thị mới Thủ Thiêm, Ủy ban nhân dân Thành phố và Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất của dự án trên sang xây dựng khu dân cư phục vụ tái định cư cho dự án Khu Đô thị mới Thủ Thiêm và giãn dân khu vực nội thành và đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 khu dân cư Cát Lái, quận 2, cụ thể:

- Ngày 09 tháng 6 năm 2005, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3398/UB-ĐT, thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất của dự án trên sang xây dựng khu dân cư phục vụ tái định cư cho dự án Khu Đô thị mới Thủ Thiêm, xây dựng đô thị nhằm giãn dân khu vực nội thành.

- Ngày 22 tháng 3 năm 2006, Thủ tướng Chính phủ có Công văn số 466/TTg-CN cho phép đầu tư dự án khu dân cư Cát Lái tại địa điểm nêu trên phục vụ tái định cư và giãn dân khu vực nội thành.

- Về quy hoạch: Ngày 15 tháng 11 năm 2005, Ủy ban nhân dân quận 2 có Quyết định số 5461/QĐ-UB-QLĐT về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất 1/2000 khu dân cư Cát Lái, quận 2, quy mô diện tích 166,8ha, tại phường Cát Lái, quận 2. Ngày 06 tháng 01 năm 2006, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 42/QHKT-QH thống nhất quy hoạch nêu trên.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thành phố đã lập dự án đầu tư trên quy mô diện tích 152,92ha để đầu tư xây dựng khu nhà ở; nguồn vốn tự có, vốn liên doanh liên kết, vốn vay ngân hàng và vốn ứng trước của Ban Quản lý đầu tư dựng Khu Đô thị mới Thủ Thiêm.

- Về bồi thường: Ngày 05 tháng 11 năm 2004, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5516/QĐ-UB về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư của dự án khu công nghiệp Cát Lái (cụm 3), tại phường Cát Lái, quận 2. Theo Văn bản số 128/CV-Invesco ngày 22 tháng 9 năm 2006 được Ủy ban nhân dân phường Cát Lái, quận 2 xác nhận Công ty đã thỏa thuận bồi thường được 134,448ha (chiếm 87% diện tích đất dự án).

Nguyên nhân đến năm 2006 Công ty mới bồi thường đạt 87% là có phần diện tích đất thuộc khu dân cư hiện hữu dọc theo Tỉnh lộ 25, hiện trạng có khoảng 600 căn nhà do các hộ dân sử dụng ổn định, Công ty không thỏa thuận bồi thường được; nếu không điều chỉnh giảm phần diện tích đất của các hộ dân chưa bồi thường này sẽ ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao nền nhà cho Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Khu Đô thị mới Thủ Thiêm để phục vụ tái định cư.

Ngày 24 tháng 10 năm 2006, Ủy ban nhân dân quận 2 có Công văn số 6028/UBND-TNMT đề nghị điều chỉnh ranh sử dụng đất của dự án khu đô thị Cát Lái theo bản đồ số 15/2006/ĐDDC-SV ngày 09 tháng 10 năm 2006 (có cập nhật 03 tuyến đường chính nối ra đường Tỉnh lộ 25 và trừ phần diện tích 12,3308ha thuộc khu dân cư hiện hữu).

Sở Tài nguyên và Môi đã chủ trì họp Tổ Công tác liên ngành và Tổ công tác liên ngành thống nhất trình Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh lại ranh thu hồi đất. Do vậy, tại văn bản số 10288/TNMT-QHSDĐ ngày 27 tháng 10 năm 2006, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thành phố, trong đó có nội dung chính như sau:

+ Diện tích đất thu hồi 142,5477ha, diện tích đất xin giao 152,9211ha (trong đó có 15,2788ha đất đường, rạch do Nhà nước quản lý). Nguyên nhân của việc thay đổi trên là do trong khu đất có một phần diện tích đất nằm trong hành lang dự án đường ống dẫn khí (2,1277ha) đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao đất; phần diện tích đất thuộc khu dân cư hiện hữu dọc theo Tỉnh lộ 25, hiện trạng có khoảng 600 căn nhà do các hộ dân sử dụng ổn định, Công ty không thỏa thuận bồi thường được; nên đề nghị không đưa vào ranh dự án và một phần diện tích đất rạch không được phép san lấp theo ý kiến của Sở Giao thông công chính.

+ Liên quan đến việc thay đổi diện tích và ranh dự án: Đại diện Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến nếu cắt phần diện tích đất thuộc khu dân cư hiện hữu dọc theo Tỉnh lộ 25 ra khỏi ranh giao đất, khi duyệt lại quy hoạch vẫn thực hiện theo đúng ranh thu hồi, diện tích đất tách ra vẫn quy hoạch là khu dân cư chính trang nhưng vấn đề quan trọng là theo quy hoạch được duyệt có 03 tuyến đường chính nối ra đường Tỉnh lộ 25 sẽ do ai đầu tư. Tổ công tác liên ngành thống nhất trình Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh lại ranh thu hồi đất. Ngày 24 tháng 10 năm 2006, Ủy ban nhân dân quận 2 có Công văn số 6028/UBND-TNMT có ý kiến: Ngày 11 tháng 10 năm 2006, Công ty Invesco có Văn bản số 141/CV-Invesco đề nghị được điều chỉnh ranh thu hồi, giao đất,... Công ty cam kết nộp tiền vào ngân sách quận 2 để tổ chức bồi thường và xây dựng 03 tuyến đường nêu trên; để có cơ sở pháp lý cho Công ty triển khai dự án, bàn giao đất cho Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Đô thị mới Thủ Thiêm để bố trí tái định cư, Ủy ban nhân dân quận 2 đề nghị điều chỉnh ranh sử dụng đất của dự án khu đô thị Cát Lái theo bản đồ số 15/2006/ĐDDC-SV ngày 09 tháng 10 năm 2006 (có cập nhật 03 tuyến đường chính nối ra đường Tỉnh lộ 25 và trừ phần diện tích 12,3308ha thuộc khu dân cư hiện hữu).

+ Trên cơ sở các nội dung cơ bản nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giao Ủy ban nhân dân quận 2 công bố công khai việc chuyển mục đích sử dụng đối với khu đất nêu trên. Ranh đất Công ty đề nghị giao đất chính thức có thay đổi so với ranh đất tạm giao và ranh quy hoạch, vì đã *trừ ra phần diện tích 123.308m² đất dân cư hiện hữu (khoảng 600 căn nhà); do Công ty đã nhiều lần tiến hành thương lượng, bồi thường với các hộ dân nhưng các hộ dân không đồng ý.* Do vậy, nếu đưa phần diện tích này vào dự án sẽ ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao nên nhà cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị mới Thủ Thiêm để phục vụ tái định cư và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân quận 2 thực hiện lập quy hoạch chính trang khu dân cư cho phù hợp quy hoạch chung.

Xét báo cáo, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 01 tháng 11 năm 2006, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4868/QĐ-UBND về giao cho Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ thành phố sử dụng 1.529.211,2m² đất (trong đó có 152.788m² là đất đường rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý) tại phường Cát Lái, quận 2 để đầu tư xây dựng khu dân cư Cát Lái phục vụ tái định cư cho dự án Thủ Thiêm và giãn dân nội thành, nằm trong phần diện tích đất thu hồi tại Quyết định số 2045/QĐ-UB ngày 02 tháng 6 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Phần diện tích đất thu hồi còn lại, giao Ủy ban nhân dân quận 2 thực hiện lập quy hoạch chính trang khu dân cư phù hợp với quy hoạch chung. Riêng phần diện tích đất thuộc quy hoạch các tuyến đường chính nối ra đường Tỉnh lộ 25, giao cho Ủy ban nhân dân quận 2 tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư bằng nguồn kinh phí từ dự án của Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ thành phố.

b) Đối với các dự án khác: Trong thời gian qua, Ủy ban nhân dân thành phố đã tiến hành rà soát, xử lý các dự án có văn bản chấp thuận địa điểm, chủ trương đầu tư hoặc quyết định thu hồi đất trước ngày luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, nhưng chưa hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng, trong đó đã xử lý theo hướng cắt giảm ranh thực hiện dự án hoặc thu hồi hủy bỏ pháp lý thực hiện dự án.

Từ những lý do trên, Ủy ban nhân dân thành phố gặp vướng mắc xử lý về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết các quyền của người sử dụng đất, cụ thể như:

- Diện tích đất do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng và chủ đầu tư chưa thực hiện hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc chưa nhận chuyển nhượng, nay không tiếp tục thực hiện dự án (đã cắt giảm ra khỏi ranh thực hiện dự án hoặc thu hồi hủy bỏ pháp lý thực hiện dự án).

- Diện tích đất Chủ đầu tư đã bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc đã nhận chuyển nhượng: có trường hợp đã bồi thường trọn thửa đất nhưng có một phần diện tích nằm ngoài ranh thu hồi đất để thực hiện dự án (không đưa vào đầu tư theo dự án); phần diện tích đất đã bồi thường nằm trong phạm vi cắt giảm ra khỏi ranh thực hiện dự án hoặc thu hồi hủy bỏ dự án.

2. Hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai

Ngày 19 tháng 12 năm 2016, Tổng cục Quản lý đất đai có Công văn số 2557/TCQLĐĐ-CQHĐĐ có ý kiến hướng dẫn thủ tục đất đai để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư trên địa bàn thành phố (giải quyết kiến nghị của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh tại Văn bản số 736/BC-QCCI-PL ngày 20 tháng 11 năm 2016), trong đó có nội dung: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư dự án tại Công văn số 2092/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 5 năm 2009, gia hạn thời hạn thực hiện dự án tại Công văn số 3011/UBND-ĐTMT ngày 26 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu dân cư Phong Phú 2, diện tích 127ha. Ngày 02 tháng 5 năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2450/TNMT-QLSĐĐ về chấm dứt văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư dự án nêu trên. Việc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư là phù hợp với quy định của Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013. Sau khi nhận chuyển nhượng, do không tiến hành thực hiện ngay thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận hoặc cập nhật tên Công ty trên giấy chứng nhận, vì vậy để đảm bảo các thửa đất đều được đăng ký, chỉnh lý biến động kịp thời và đầy đủ, đồng thời bảo đảm tính pháp lý của các thửa đất được rõ ràng, minh bạch, tránh việc tranh chấp khiếu nại, yêu cầu phải tiến hành đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau khi nhận chuyển nhượng, cụ thể:

- Đối với thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện thủ tục cập nhật tên tổ chức đã nhận chuyển nhượng trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đã hết thời hạn thì thực hiện gia hạn thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đối với thửa đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Trường hợp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đã hết hạn nhưng chủ đầu tư không có nhu cầu tiếp tục đầu tư: Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nông nghiệp mà chủ đầu tư đã nhận chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân có chức năng sản xuất nông nghiệp trong thời gian thành phố lựa chọn chủ đầu tư mới thực hiện dự án theo quy hoạch. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi chú là thửa đất nằm trong ranh dự án “tên dự án” hoặc trong khu vực quy hoạch là “chức năng sử dụng đất theo quy hoạch” để người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kế hoạch khai thác sử dụng có hiệu quả.

3. Nhận xét, đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường

Với nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phần diện tích đất không tiếp tục thực hiện dự án nêu trên cần có hướng xử lý nhằm đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của người sử dụng đất, nhà đầu tư dự án; vì nhiều lý do khác nhau như suy thoái kinh tế, chủ đầu tư không lường hết được rủi ro trong quá trình đầu tư dự án, do biến động của thị trường bất động sản, cũng như có một bộ phận người sử dụng đất không muốn di chuyển, không muốn bị thu hồi đất nên đưa ra mức giá bất hợp lý làm chủ đầu tư không có khả năng bồi thường, do thay đổi quy hoạch, mà đa số các dự án tại thời điểm này cơ quan nhà nước chỉ ban hành văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư dự án, chủ trương đầu tư dự án hoặc ban hành quyết định thu hồi đất, nhà đầu tư phải tự thỏa thuận bồi thường cho người dân,... từ đó dẫn đến việc dự án kéo dài nhiều năm, Chủ đầu tư không hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai dự án, ảnh hưởng nhiều đến lợi ích của nhà đầu tư, người sử dụng đất và gây thiệt hại về kinh tế - xã hội, gây phát sinh nhiều tranh chấp khiếu nại,...; từ những tồn tại trên, nhằm đảm bảo lợi ích chung, Ủy ban nhân dân thành phố đã tiến hành rà soát, xử lý dự án chậm triển khai bằng nhiều biện pháp như đôn đốc, hỗ trợ chủ đầu tư về thủ tục hành chính, bồi thường giải phóng mặt bằng,... đối với Chủ đầu tư không còn khả năng hoặc giảm nhu cầu đầu tư dự án, dự án không còn phù hợp quy hoạch thì kiên quyết chấm dứt, thu hồi văn bản thực hiện dự án.

Tuy nhiên, đối với các dự án bị chấm dứt, thu hồi văn bản thực hiện dự án như trên sẽ phát sinh vấn đề cần xử lý, giải quyết phần diện tích đất của người dân đang sử dụng và phần diện tích đất chủ đầu tư đã thỏa thuận bồi

thường, nhận chuyển nhượng trong khu vực hủy bỏ, chấm dứt thực hiện dự án; quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Đối với phần diện tích đất do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng và chưa chuyển nhượng cho chủ đầu tư dự án, chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng, thì xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân người đang sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

Đối với phần diện tích đất chủ đầu tư đã nhận chuyển nhượng, bồi thường, giải phóng mặt bằng, nay nếu có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án thì lập thủ tục đầu tư dự án theo quy định của pháp luật hiện hành. Nếu không tiếp tục thực hiện dự án thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Chủ đầu tư để chuyển nhượng cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định; việc cấp giấy chứng nhận cho chủ đầu tư sẽ hạn chế được việc lấn chiếm đất, tranh chấp đất đai, nhà nước thu được thuế và nghĩa vụ tài chính.

Đối với trường hợp cụ thể của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thành phố, trong quá trình thực hiện dự án từ năm 2003, Công ty đã bồi thường cho các hộ dân trong phạm vi ranh đất được thu hồi, tạm giao, trong đó: Có 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ dân đã được Công ty bồi thường trước ngày 01 tháng 11 năm 2006 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4868/QĐ-UBND về giao đất cho Công ty để đầu tư dự án), trong 04 giấy chứng nhận có một phần diện tích đất nằm ngoài ranh giao đất. Có 02 trường hợp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty đã bồi thường (có giấy xác nhận bồi thường trước ngày 01 tháng 11 năm 2006) và nằm ngoài ranh giao đất theo Quyết định số 4868/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Để có cơ sở giải quyết đối với phần diện tích đất không thực hiện dự án như trình bày nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến hướng dẫn giải quyết đối với trường hợp cụ thể của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thành phố và các trường hợp tương tự như trình bày nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND Thành phố (b/c);
 - Sở Tư pháp;
 - Thanh tra Thành phố;
 - Ban Giám đốc Sở;
 - Thanh tra Sở;
 - Văn phòng ĐKDD TP;
 - Lưu VP, QLĐ, HS(10b).
- Xuân Đức/DA-Cty Invesco 154ha



GIÁM ĐỐC *lied*

Nguyễn Toàn Thắng