Ký bởi Sở Tài nguyên và Môi trường
Giờ ký: 2020-03-25T07:59:59.3284913+07:00

UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 283 /STNMT-QLĐĐ
V/v đề nghị tham gia ý kiến báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát và đề xuất phương án xử lý đối với các trường hợp sử dụng đất dọc Quốc lộ 279 khu vực C9, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên.

Điện Biên, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Kính gửi:
- Các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- UBND huyện Điện Biên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Báo cáo số 436/BC-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND huyện Điện Biên về kết quả kiểm tra, rà soát và đề xuất phương án xử lý đối với các trường hợp sử dụng đất dọc Quốc lộ 279 khu vực C9, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên.

Thực hiện Văn bản số 1522/UBND-KTN ngày 29 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh về việc triển khai Thông báo số 19-TB/VPTU ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Tỉnh ủy; Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nghiên cứu Báo cáo số 436/BC-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND huyện Điện Biên *(Báo cáo số 436/BC-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND huyện Điện Biên đã gửi các sở)* và các quy định có liên quan; tham gia ý kiến đối với Dự kiến phương án xử lý các trường hợp sử dụng đất dọc Quốc lộ 279 khu vực C9, xã Thanh Xương. Ý kiến tham gia của các Sở gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước **ngày 02/4/2020** để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các sở phối hợp tham gia ý kiến theo đúng thời gian quy định./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH ĐIỆN BIÊN

Nguyễn Đăng Nam

PHƯƠNG ÁN
Xử lý đối với các trường hợp sử dụng đất dọc Quốc lộ 279 khu vực C9, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên

Thực hiện Văn bản số 1522/UBND-KTN ngày 29 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh về việc triển khai Thông báo số 19-TB/VPTU ngày 15 tháng 5 năm 2019 của Tỉnh ủy;

Trên cơ sở Báo cáo số 436/BC-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND huyện Điện Biên về kết quả kiểm tra, rà soát và đề xuất phương án xử lý đối với các trường hợp sử dụng đất dọc Quốc lộ 279 khu vực C9, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên; Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, dự kiến phương án xử lý đối với các trường hợp sử dụng đất dọc Quốc lộ 279 khu vực C9, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên với các nội dung cụ thể như sau:

I- HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Về hiện trạng, diện tích sử dụng đất.

Tổng số 145 trường hợp sử dụng đất tại dọc Quốc lộ 279 khu vực C9, xã Thanh Xương, với tổng diện tích 29.255,9 m^2, trong đó diện tích nằm trong hành lang an toàn đường bộ là 12.232,6 m^2; diện tích nằm ngoài hành lang an toàn đường bộ là 17.023,3 m^2 *(Chi tiết tại Biểu 01 kèm theo),* cụ thể:

- 57 trường hợp đã xây dựng công trình trên đất với tổng diện tích xây dựng công trình là 10.053,2 m^2, trong đó diện tích xây dựng trong hành lang an toàn đường bộ là 2.100,9 m^2; diện tích xây dựng ngoài hành lang an toàn đường bộ là 7.952,3 m^2; *(Chi tiết tại Biểu 02 kèm theo)*

- 88 trường hợp chưa xây dựng công trình trên đất với tổng diện tích 15.915,7 m^2, trong đó diện tích trong hành lang an toàn đường bộ là 7.065,6 m^2; diện tích xây dựng ngoài hành lang an toàn đường bộ là 8.850,1 m^2. *(Chi tiết tại Biểu 03 kèm theo)*

2. Các công trình, vật kiến trúc trên đất

Tổng có 57 trường hợp đã xây dựng công trình trên đất trong đó:

- Công trình cấp IV: 54 trường hợp (chủ yếu là nhà khung sắt, tường xây, lợp tôn).

- 03 trường hợp đã xây dựng nhà kiên cố (2, 3 tầng).

Tổng diện tích xây dựng công trình của 57 trường hợp là 10.053,2 m^2 trong đó:

- Diện tích xây dựng trong hành lang an toàn đường bộ là 2.100,9 m^2;

- Diện tích xây dựng ngoài hành lang an toàn đường bộ là 7.952,3 m^2.

(Chi tiết tại Biểu 02 kèm theo)

II- NGUỒN GỐC, LOẠI ĐẤT, ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Về nguồn gốc, loại đất

- Theo các tài liệu lưu trữ (tại Văn bản số 328/CV-UB, ngày 18/11/1996 của UBND huyện Điện Biên về việc trả lời đơn khiếu nại của công dân khu vực C9 nông trường): Khu vực này trước đây Nhà nước đã đào đất ở hai bên hành lang để đắp nền đường Quốc lộ 279. Sau đó một số gia đình đã ra tận dụng từng khoảng để thả cá, trồng rau lấp... Đến năm 1987-1988 đã có một, hai hộ ra đổ đất thành ô nhỏ khoảng vài mét vuông để làm lều, quán; dần dần đến năm 1992 có một, hai gia đình nữa tiếp tục ra đổ đất để làm lều quán; năm 1993 một số gia đình khác lại tiếp tục ra đổ đất để làm nhà ở; năm 1994 hàng loạt các hộ khác lại tiếp tục đổ đất để làm nhà, làm quán.

- Theo kết quả cuộc họp lấy ý kiến của nhân dân: Từ trước năm 1979 khu vực này đã có đường (đường Hữu Nghị 12) và thùng vũng, đội C9 nông trường sử dụng để nuôi cá nhưng không hiệu quả nên đến năm 1982-1983 công đoàn đội C9 của nông trường giao cho người dân nông trường sử dụng và bắt đầu đổ đất. Đến năm 1985-1986 đã có một số người làm nhà tre để ở và làm lều quán, máy xát. Năm 1989-1990, đã có nhiều nhà ra ở, từ năm 1990 đến nay phát sinh thêm nhiều hộ đổ đất, làm nhà như hiện trạng.

- Theo bản đồ đo đạc địa chính năm 1998 xã Thanh Xương, khu vực đất trên có một số thửa ghi là đất hoang, các thửa còn lại không đo đạc.

Từ các nội dung trên, việc sử dụng đất tại khu vực này từ đất thùng vũng sau đó cải tạo thành đất nông nghiệp và một số thửa đất đã được cải tạo thành đất phi nông nghiệp, toàn bộ diện tích đất phi nông nghiệp tại khu vực này có nguồn gốc từ việc sử dụng đất sai mục đích. Hiện trạng là đất trồng cây hàng năm và đất phi nông nghiệp.

2. Đối tượng và thời điểm sử dụng đất theo giai đoạn

2.1. Đối với đất nông nghiệp, chưa xây dựng công trình trên đất

Trong tổng số 88 trường hợp đất nông nghiệp, chưa xây dựng công trình trên đất có 61 trường hợp đã tự kê khai về quá trình sử dụng đất như sau:

- Thời điểm trước ngày 15/10/1993: 57 trường hợp với tổng diện tích 10.345,2 m^2, trong đó diện tích trong hành lang an toàn đường bộ là 4.049,5 m^2; diện tích ngoài hành lang an toàn đường bộ là 6.295,7 m^2;

- Thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004: 01 trường hợp với tổng diện tích 131,6 m^2, trong đó diện tích trong hành lang an toàn đường bộ là 54,3 m^2; diện tích ngoài hành lang an toàn đường bộ là 77,3 m^2. (bắt đầu sử dụng từ năm 1999);

- Thời điểm từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014: 01 trường hợp với tổng diện tích 120,2 m^2, trong đó diện tích trong hành lang an toàn đường bộ là 45,1 m^2; diện tích ngoài hành lang an toàn đường bộ là 75,1 m^2. (nhận chuyển nhượng bằng giấy tờ mua bán viết tay năm 2012);

- Thời điểm sau ngày 01/7/2014: 02 trường hợp với tổng diện tích 360,0 m^2, trong đó diện tích trong hành lang an toàn đường bộ là 189,4 m^2; diện tích ngoài hành lang an toàn đường bộ là 170,6 m^2. (nhận chuyển nhượng bằng giấy tờ mua bán viết tay năm 2018).

Các trường hợp chưa kê khai gồm 27 trường hợp với tổng diện tích 4.958,7 m^2, trong đó diện tích trong hành lang an toàn đường bộ là 2.727,3 m^2; diện tích ngoài hành lang an toàn đường bộ là 2.231,4 m^2.

(Chi tiết tại Biểu 04 kèm theo)

2.2. Đối với các trường hợp đã xây dựng công trình trên đất

a) Theo kết quả tự kê khai của các chủ sử dụng đất, thời điểm bắt đầu xây dựng công trình trên đất như sau:

Tổng số có 57 trường hợp đã xây dựng công trình trên đất trong đó có 47 trường hợp đã kê khai, thời điểm sử dụng đất đối với các trường hợp đã kê khai như sau:

- Thời điểm trước ngày 15/10/1993: 22 trường hợp với tổng diện tích công trình là 4.340,6 m^2, trong đó diện tích xây dựng trong hành lang an toàn đường bộ là 724,6 m^2; diện tích xây dựng ngoài hành lang an toàn đường bộ là 3.616,0 m^2;

- Thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004: 11 trường hợp với tổng diện tích công trình là 1.935,5 m^2, trong đó diện tích xây dựng trong hành lang an toàn đường bộ là 476,0 m^2; diện tích xây dựng ngoài hành lang an toàn đường bộ là 1.459,5 m^2;

- Thời điểm từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014: 06 trường hợp với tổng diện tích công trình là 827,6 m^2, trong đó diện tích xây dựng trong hành lang an toàn đường bộ là 135,3 m^2; diện tích xây dựng ngoài hành lang an toàn đường bộ là 692,3 m^2;

- Thời điểm sau ngày 01/7/2014: 08 trường hợp với tổng diện tích công trình là 1.814,1 m^2, trong đó diện tích xây dựng trong hành lang an toàn đường bộ là 518,6 m^2; diện tích xây dựng ngoài hành lang an toàn đường bộ là 1.295,5 m^2.

Các trường hợp chưa kê khai gồm 10 trường hợp với tổng diện tích 1.135,4 m^2, trong đó diện tích xây dựng trong hành lang an toàn đường bộ là 246,4 m^2; diện tích xây dựng ngoài hành lang an toàn đường bộ là 889,0 m^2.

(Chi tiết tại Biểu 05 kèm theo)

b) Theo các hồ sơ lưu trữ được củng cố, thời điểm xây dựng công trình trên đất như sau:

- Theo tài liệu khai thác tại Thanh tra tỉnh: Thời điểm trước ngày 15/10/1993: 02 trường hợp (được ghi nhận tại biên bản xác định những hộ đổ đất làm nhà trên đất hành lang đường 279 năm 1994 của Ủy ban thị trấn Nông trường); Thời điểm từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004: 08 trường hợp (được ghi nhận tại biên bản xác định những hộ đổ đất làm nhà trên đất hành lang đường 279 năm 1994 của Ủy ban thị trấn Nông trường);

(Chi tiết tại Biểu 6.1 kèm theo)

- Theo tài liệu lưu trữ tại huyện của Tổ công tác theo Quyết định số 1220/QĐ-UBND, ngày 30/8/2006 của UBND huyện: Thời điểm từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014: 09 trường hợp (được ghi nhận tại kết quả kiểm tra của

Tổ công tác theo Quyết định số 1220/QĐ-UBND, ngày 30/8/2006 của UBND huyện Điện Biên);

- Theo tài liệu về hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính của UBND xã Thanh Xương: Thời điểm sau ngày 01/7/2014: 14 trường hợp xây dựng năm 2015 và năm 2016 (được ghi nhận tại hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính của UBND xã Thanh Xương).

(Chi tiết tại Biểu 6.2 kèm theo)

Theo kết quả điều tra, rà soát, có nhiều trường hợp khi xây dựng công trình trên đất không được lập biên bản hoặc ghi nhận, xác định bằng hồ sơ. Hiện tại, nhiều trường hợp trong các tài liệu lưu trữ đã tách thửa, tặng cho, chuyển nhượng bằng giấy tờ mua bán viết tay hoặc chuyển đi nơi khác.

VI- DỰ KIẾN THỐNG NHẤT ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ

Khu vực C9 dọc Quốc lộ 279 xã Thanh Xương, huyện Điện Biên phù hợp với quy hoạch là đất ở nông thôn theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Điện Biên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 376/QĐ-UBND ngày 26/4/2019.

1. Đối với diện tích nằm trong phạm vi giải phóng mặt bằng và hành lang an toàn đường bộ.

Nhà nước thu hồi đất để giao cho cơ quan quản lý đường bộ theo quy định; Chủ sử dụng đất phải tự nguyện tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên đất và bàn giao toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi giải phóng mặt bằng và hành lang an toàn đường bộ cho cơ quan quản lý đường bộ theo quy định.

2. Đối với diện tích nằm ngoài phạm vi giải phóng mặt bằng và hành lang an toàn đường bộ

a) Đối với các trường hợp có nhà ở trên đất và đang sử dụng ổn định làm nhà ở từ trước ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 không có tranh chấp; sau khi trừ đi hành lang an toàn giao thông đường bộ mà diện tích đất còn lại đủ điều kiện về diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 50m^2 quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 9 Quyết định số 34/2019/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 của UBND tỉnh thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở nông thôn và thực hiện nghĩa vụ tài chính; cụ thể như sau:

- Các trường hợp tự ý làm nhà ở trên đất và đang sử dụng ổn định làm nhà ở từ trước ngày 15/10/1993 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở nông thôn theo quy định tại Điểm b, Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất cụ thể quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Các trường hợp tự ý làm nhà ở trên đất và đang sử dụng ổn định làm nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở nông thôn theo quy định tại Điểm b,

Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất cụ thể quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Các trường hợp tự ý làm nhà ở trên đất và đang sử dụng ổn định làm nhà ở từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở nông thôn; phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

b) Đối với các trường hợp đang sử dụng đúng mục đích là đất nông nghiệp trước ngày 01/7/2014, không có tranh chấp thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng là đất nông nghiệp và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành; trường hợp đủ điều kiện về hạn mức giao đất ở sau khi trừ hành lang an toàn đường bộ thì cho phép đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm để chuyển mục đích sử dụng đất khi các chủ sử dụng đất có nhu cầu.

c) Đối với các trường hợp xây dựng nhà vi phạm sau ngày 01/7/2014 thì không xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; UBND huyện Điện Biên có trách nhiệm xử lý theo quy định của pháp luật, trường hợp cố tình không chấp hành, UBND huyện Điện Biên thu hồi đất do vi phạm.