

Bình Dương: Cần giải quyết dứt điểm những vướng mắc tại khu đất công... “không lối đi”

13:07 11/09/2019

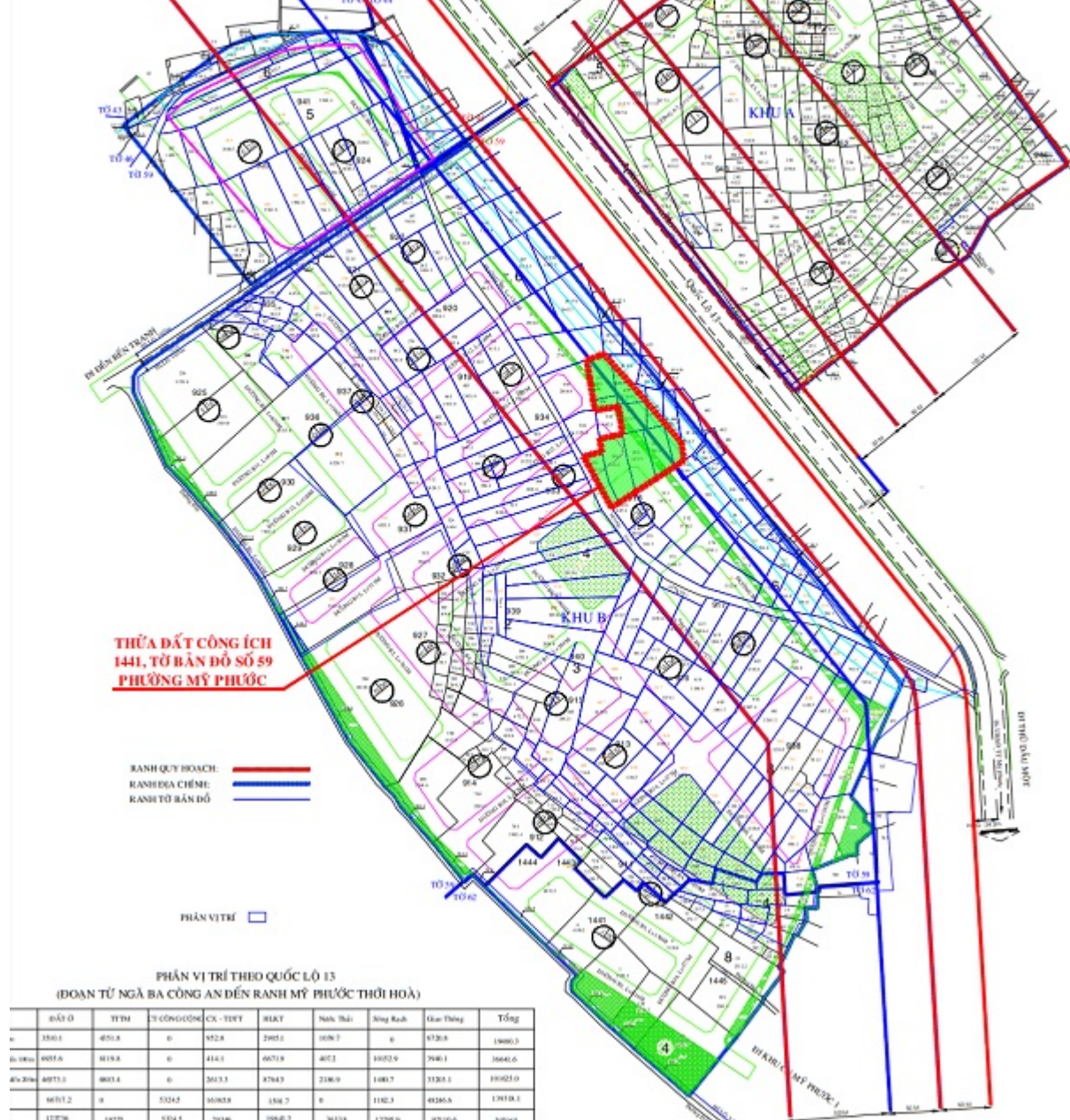
Khu đất công trong vụ “xẻ thịt đất công” ở Bình Dương, thực chất là khu đất hơn 7.500 m² không có lối đi, nằm xen cài trong dự án khu dân cư Mỹ Phước 4 (TX. Bến Cát), không tiếp giáp đường giao thông... Chính quyền địa phương đã nhiều lần thống nhất phương án hoán đổi, nhưng tới nay vẫn chậm trễ...

Khu đất công “không lối đi”!

Theo hồ sơ dự án, ngày 30/5/2002, UBND tỉnh Bình Dương có Văn bản số 1959/UB-SX chấp thuận cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thiên Phú (Công ty Thiên Phú) làm chủ đầu tư dự án khu dân cư (DA KDC) Mỹ Phước 4 (huyện Bến Cát, nay là TX. Bến Cát). Năm 2006, UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định 475/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết điều chỉnh và mở rộng KDC này, trong đó có diện tích đất xây dựng công ích 7.551 m².

Tháng 12/2014, UBND phường Mỹ Phước có tờ trình về việc công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất cho đơn vị này, trong đó có khu đất công diện tích 7.551 m². Tháng 2/2015, UBND TX. Bến Cát ra quyết định về việc phê duyệt danh mục quỹ đất công ích cho UBND phường Mỹ Phước quản lý.

Cũng trong năm 2015, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (Công ty Thuận Lợi) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) từ Công ty Thiên Phú trên cơ sở trúng đấu giá từ ngân hàng. Sau đó, Công ty Thuận Lợi được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư đối với DA KDC Mỹ Phước 4 và được tách thành 2 dự án là KDC Mỹ Phước 4 - Khu A và KDC Mỹ Phước 4 - Khu B.



Vị trí

khu đất công nằm gọn trong dự án, không có lối đi... nếu không được hoán đổi mục đích sử dụng sẽ gây lãng phí tài nguyên

Lối thoát cho khu đất công “không lối đi”

Sau khi được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương chuyển giao dự án KDN Cầu Đò và KDC Mỹ Phước 4, Công ty Thuận Lợi kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trước và tiến hành làm thủ tục chuyển giao đất và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ trong dự án này.

Trong khu vực dự án khu dân cư Mỹ Phước 4, còn một diện tích cây lâu năm, do UBND phường Mỹ Phước quản lý thuộc phân Khu B của dự án. Việc xử lý diện tích 7.551,1 m² đất do UBND phường Mỹ Phước quản lý, được chính quyền và nhà đầu tư quan tâm, thể hiện qua các văn bản như sau:

Ngày 8/7/2008, UBND huyện Bến Cát có Văn bản số 1325/UBND-KT về việc hoán đổi đất để nắn tuyến rạch Chùm Chùm, thị trấn Mỹ Phước. Ngày 12/9/2008, UBND thị trấn Mỹ Phước có Văn bản số 52/UBND-KT về việc hoán đổi đất trong KDC Mỹ Phước.

Ngày 31/5/2010, UBND huyện Bến Cát có Văn bản số 1116/UBND-KT về việc hoán đổi đất rạch Chùm Chùm cho Công ty TNHH SXTM Thiên Phú (hiện nay chủ đầu tư là Công ty Thuận Lợi).

Ngày 8/9/2016, Công ty Thuận Lợi có Công văn số 89/CV-2016 về việc xác định diện tích và hoán đổi, bồi thường quỹ đất công trong KDC Mỹ Phước 4. Tại công văn này, Công ty Thuận Lợi thể hiện rõ công ty đang có phần đất thuộc thửa 256, 257, Tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích 8449,8 m² thuộc phường Mỹ Phước, TX. Bến Cát, đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH03764 và



án khu dân cư Mỹ Phước 4

Ngày 7/12/2016, UBND phường Mỹ Phước có Tờ trình số 200TTr-UBND về việc xin chủ trương hoán đổi đất công của phường Mỹ Phước để giao cho BCH Quân sự làm khu tăng gia sản xuất. Ngày 11/6/2018, Công ty Thuận Lợi có Công văn số 124/TL-2018 đề nghị Sở TN&MT tỉnh Bình Dương hướng dẫn giao phần đất

công nằm trong dự án KDN Mỹ Phước 4.

Ngày 22/1/2019, Sở TN&MT Bình Dương có Văn bản số 517/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị UBND TX. Bến Cát, UBND phường Mỹ Phước lấy ý kiến phương án sử dụng đất công thuộc dự án KDC Mỹ Phước 4. Trong đó, xác định nguồn gốc thửa đất số 1441, Tờ bản đồ 59, diện tích 7551,1 m² thuộc dự án KDC Mỹ Phước 4 và hiện do UBND phường Mỹ Phước quản lý.

Ngày 5/4/2019, UBND TX. Bến Cát tổ chức cuộc họp với các ngành chức năng, UBND phường Mỹ Phước. Đến ngày 23/4/2019, UBND TX. Bến Cát trình phương án xử lý trên cơ sở nhận định: “Hiện nay, trên địa bàn TX. Bến Cát, rất cần quỹ đất để thực hiện đầu tư xây dựng các công trình để phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ nhu cầu công cộng và nhu cầu của nhân dân. Do đó, UBND thị xã, các ngành chức năng và UBND phường Mỹ Phước thống nhất đề nghị chủ đầu tư thực hiện một trong hai phương án sau”:

- Phương án 1: Công ty Thuận Lợi bồi thường lại cho phường Mỹ Phước 01 thửa đất khác có diện tích, giá trị ngang bằng với thửa đất công trong khu quy hoạch để địa phương xây dựng các công trình phúc lợi.

- Phương án 2: Trên cơ sở các ngành chức năng thẩm định, xác định giá trị thửa đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt đề nghị chủ đầu tư là Công ty Thuận Lợi nộp tiền vào ngân sách địa phương để UBND TX. Bến Cát đầu tư xây dựng công trình công cộng, phúc lợi cho phường Mỹ Phước.

Ngày 14/6/2019, Sở TN&MT Bình Dương có Văn bản số 2941/STNMT-CCQLĐĐ kiến nghị UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương thu hồi diện tích 7.551,1 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 1441 thuộc quỹ đất công ích do phường Mỹ Phước quản lý để giao cho Công ty Thuận Lợi thực hiện dự án KCD Mỹ Phước 4.

Từ kiến nghị trên, ngày 16/7/2019, UBND tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 3457/UBND-KTN chấp thuận chủ trương thu hồi diện tích 7.551,1 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 1441 thuộc quỹ đất công ích để giao cho Công ty Thuận Lợi thực hiện dự án KDC Mỹ Phước 4 bằng phương án bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất công ích nêu trên bằng quỹ đất tương ứng để địa phương đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi.

Căn cứ khoản 61, điều 2 - Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, quy định: *“Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01.07.2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu*

tư mà nay phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất thì UBND cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất...”.

Căn cứ điểm b, khoản 1, điều 66, Luật Đất đai 2013 quy định “UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn”.

Hoán đổi là phù hợp?

Từ những văn bản của chính quyền địa phương và căn cứ vào các quy định của pháp luật, Công ty Thuận Lợi cho biết đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án KDC Mỹ Phước 4 theo quy định, có trách nhiệm với địa phương và cộng đồng người dân.

Theo đó, ngày 17/7/2019, Công ty Thuận Lợi cũng có văn bản gửi UBND TX. Bến Cát bồi thường, hỗ trợ diện tích đất công ích thu hồi là 7.551,1 m² đất bằng diện tích đất 5.123,9 m² (diện tích còn lại 2.427,2 m² trừ hành lang bảo vệ rạch Chùm Chùm đi qua dự án và để xây bờ kè công viên của rạch), đất mặt tiền đường D3 rộng 20m (phường Mỹ Phước) đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật. Chủ đầu tư cũng sẵn sàng ủng hộ số nhiều tỉ đồng cho để xây trường học trên diện tích đất này.

Như vậy, có thể nói, chủ trương hoán đổi phần đất do phường Mỹ Phước quản lý nhằm hoàn chỉnh toàn bộ hạ tầng của dự án KDC là phù hợp với quy hoạch. UBND tỉnh Bình Dương và các sở, ngành cũng đã thống nhất phương án thu hồi phần đất công giao lại cho công ty phát triển và hoán đổi phần đất khác là phù hợp để phát triển KDC và đảm bảo không thất thoát ngân sách.

Theo các chuyên gia pháp lý, hồ sơ thể hiện chủ trương hoán đổi đất công trong phạm vi Khu dân cư mới đã có từ rất lâu. Do vậy, khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch có liên quan phần đất công đã có chủ trương hoán đổi, chủ đầu tư quy hoạch phần đất này thành đất ở phù hợp với nội dung đầu tư và đang trình cấp có thẩm quyền để thẩm định phê duyệt. Điều này không có gì bất thường đối với dự án đầu tư. Quá trình xây dựng hạ tầng toàn khu vài chục hecta, thì việc xây dựng hạ tầng luôn phần diện tích 7.551 m² nằm trong lòng khu dân cư với quy hoạch đường giao thông đi qua khu đất này là có thể hiểu được.

Do đó, việc Sở TN&MT kiến nghị UBND tỉnh Bình Dương thu hồi Văn bản số 3457/UBND-KTN ngày 16/7/2019 của UBND tỉnh Bình Dương với lý do Công ty Thuận Lợi xây dựng trước khi được giao đất... cần được xem xét lại, bởi có dấu hiệu không phù hợp với quy định tại Điều 63, 64 Luật Đất đai 2013 về thu hồi

đất, mặt khác hành vi xây dựng trước khi giao đất không phải là căn cứ thu hồi lại chủ trương của tỉnh về hoán đổi đất.

Trao đổi với phóng viên, ông Nguyễn Thuận – Tổng giám đốc Công ty Thuận Lợi thừa nhận, việc xây dựng hạ tầng cho phần diện tích này trước khi có Quyết định thu hồi, giao lại phần diện tích đất này là không phù hợp với quy định về pháp luật xây dựng. Tuy nhiên, cũng cần thấy rằng, chủ trương xuyên suốt của chính quyền các cấp về hoán đổi đất và nguyện vọng xây dựng hoàn chỉnh toàn KDC của chủ đầu tư là có cơ sở và đúng đắn nên đã dẫn đến việc chủ đầu tư có phần nôn nóng, chủ quan xây dựng hạ tầng.

“Hành vi này có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đầu tư xây dựng, chủ đầu tư tuân thủ việc cơ quan chức năng xem xét xử lý về vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng. Tuy nhiên, việc xử lý cần phải được đặt trong bối cảnh chung nêu trên, trong đó cần chú ý đến sự chậm trễ về việc tiến hành hoán đổi đất”, ông Thuận nói.

Đối với việc có 2 căn nhà xây dựng trên khu đất công ích của bà Trần Thị Xúy và ông Huỳnh Đức Anh, Công ty Thuận Lợi khẳng định không có việc chủ đầu tư xây dựng 2 căn nhà nói trên.

“Chính 2 nhà đầu tư góp vốn tự ý lựa chọn và ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà ở với nhà thầu và xây dựng nhà ở trái phép, vấn đề này thuộc thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng của cơ quan chức năng. Phía Công ty Thuận Lợi cũng đã có Thông báo mời 2 nhà đầu tư góp vốn xây dựng nhà ở trái phép liên hệ làm việc để thống nhất hướng xử lý, xác định trách nhiệm vi phạm hành chính của hai bên, thậm chí là hoàn trả lại tiền (cả gốc lẫn lãi) cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, 2 nhà đầu tư này không phối hợp với Công ty Thuận Lợi trong việc tháo gỡ, bảo vệ quyền lợi của mình, mà còn tiếp tục cung cấp các thông tin trái chiều, không chính xác”, Công ty Thuận Lợi cho biết.

Được biết, liên quan đến tình trạng vi phạm trật tự xây dựng này, UBND tỉnh Bình Dương đã chỉ đạo cơ quan chức năng vào cuộc kiểm tra và sẽ sớm đưa ra phương án giải quyết.

“Chúng tôi hoàn toàn tin tưởng vào cơ quan chức năng tỉnh Bình Dương trong việc kiểm tra, xử lý đúng sai của các tổ chức, cá nhân liên quan và sẵn sàng nhận phần trách nhiệm của mình”, đại diện Công ty Thuận Lợi khẳng định.

Nhóm PV