

Nhà ở, công trình xây dựng theo Nghị định 95 ND-CP phải có thêm "giấy hồng"



Nghị định 95ND-CP về cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở, công trình xây dựng

LIỆU CÓ KHẢ THI?

Nghị định 95ND-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/7/2005 về cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở, công trình xây dựng đã có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, trên thực tế hiện nay Nghị định này vẫn đang vấp phải sự phản đối, không đồng tình của nhiều nhà làm luật và của người dân

Một số nội dung của Nghị định 95:

Đối tượng áp dụng: Nghị định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài có nhà ở, công trình xây dựng được tạo lập hợp pháp tại Việt Nam.

Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở, công trình

UBND cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở, công trình xây dựng cho tổ chức, đồng thời ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận cho tổ chức.

UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở, công trình xây dựng cho cá nhân.

Thủ tục cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở, công trình

Đối với cá nhân: Gửi đơn đề nghị

cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở, công trình xây dựng tới UBND xã nơi có nhà ở, công trình xây dựng đối với khu vực nông thôn; gửi đơn tại UBND cấp huyện nơi có nhà ở, công trình xây dựng đối với khu vực đô thị. UBND huyện kiểm tra hồ sơ, ký giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện, sau đó chủ sở hữu nộp nghĩa vụ tài chính để nhận giấy chứng nhận.

Đối với tổ chức: Nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận tại Sở Xây dựng. UBND tỉnh hoặc Sở Xây dựng ký giấy chứng nhận khi đủ điều kiện. Tổ chức nộp nghĩa vụ tài chính và nhận giấy chứng nhận.

Liệu có khả thi?

Theo Luật Đất đai mới, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - "giấy đỏ" ghi nhận tài sản trên đất, nhưng chủ sở hữu tài sản phải đăng ký QSD tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản. Trong khi chưa có Luật Đăng ký bất động sản, các cơ quan quản lý lúng túng, không biết xác lập sở hữu ra sao. Chính vì sự không rõ ràng này, mà Chính phủ quy định phải có thêm "giấy hồng" mới để công nhận QSD nhà ở, công trình xây dựng trên đất - Nghị định 95 ra đời. Người dân phải xin cấp 2 giấy riêng biệt.

Trước quy định này, các ý kiến phản đối đều cho rằng việc quy định như vậy

là không cần thiết, mà chỉ làm rắc rối thêm giấy tờ về nhà đất, người dân sẽ bị "hành" nhiều hơn. Theo Nghị định 95 thì với nhà ở, công trình xây dựng đã có "giấy đỏ", nay người dân lại phải làm thêm một "giấy hồng" nữa, còn với những nhà ở, công trình xây dựng chưa có giấy nào, thì nay người dân sẽ phải làm đồng thời cả 2 giấy. Việc "đề" thêm một thứ giấy nữa cũng có nghĩa là "đề" ra nhiều thủ tục, giấy tờ liên quan đến nhiều cơ quan. Để có được "giấy hồng" này, người dân sẽ phải đi lại nhiều hơn và lại phải nộp thêm một khoản phí... Một điều đáng lo ngại nữa là, khi có 2 giấy, người ta có thể đem "giấy đỏ" bán cho người này và đem "giấy hồng" thế chấp cho người khác. Đây sẽ là nguyên nhân của nhiều tranh chấp bất động sản xảy ra sau này.

Tóm lại, việc có thêm "giấy hồng" là không cần thiết, mà chỉ làm tốn thời gian, tiền của của người dân và của Nhà nước.

Nhiều đại biểu Quốc hội chuyên trách đều có ý kiến: Chỉ chấp nhận một giấy, có nghĩa là cả hai nội dung quyền sử dụng đất và QSH tài sản trên đất chỉ nên thể hiện trên một giấy.

Theo ông Đặng Hùng Võ - Thứ trưởng Bộ Tài nguyên - Môi trường thì đất đai là tặng vật của tự nhiên cho con người, tài sản trên đất chỉ là hệ quả đầu tư của người sử dụng đất. Vì vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là gốc, mọi biến động về sử dụng đất bao gồm cả việc hình thành nhà ở, công trình xây dựng... cần được đăng ký và thể hiện đầy đủ trên đó. Ông Đặng Hùng Võ kiến nghị: "Cần kiên trì quan điểm một giấy". Và ông đề xuất hai phương án: (1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện hành chứa đựng cả nội dung QSH tài sản; (2) Thay mẫu giấy mới với tên gọi "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và QSH tài sản gắn liền với đất".

Luật nhà ở cũng đang trong quá trình soạn thảo lấy ý kiến. Khi dự án Luật này được Quốc hội thông qua thì Nghị định 95 liệu có còn khả thi? Như vậy trong thời gian này người dân lại phải chấp nhận với một số rắc rối khi phải thực hiện Nghị định 95 nói trên Điều này người dân không mong muốn ■

Hoàng Anh

Vấn đề BẠN QUAN TÂM

THẤY GÌ QUA KIỂM TRA việc thực hiện Luật đất đai ở các địa phương?

ĐẾN BÙ, GIẢI TOẢ VẤN LÀ VẤN ĐỀ "NÓNG" NHẤT:

Tại Hải Phòng, đoàn kiểm tra đã tiếp nhận 500 ý kiến, kiến nghị của người dân. Trong đó, 90% số kiến nghị tập trung vào vấn đề bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tại Đồng Nai có gần 900 đơn khiếu nại nộp cho đoàn. Tại Bà Rịa-Vũng Tàu, trong các ngày Đoàn làm việc đã có khoảng 2000 lượt người đến khiếu nại, nêu ý kiến, trong đó có 799 đơn khiếu nại, 200 ý kiến trực tiếp. Tại Long An có hơn 300 ý kiến với khoảng hơn 300 đơn khiếu nại... Với các tỉnh này, số lượng đơn thư khiếu nại về giá đền bù, tái định cư cũng chiếm từ 70 đến 80% tổng số ý kiến, đơn thư khiếu nại. Đặc biệt, người dân còn tố cáo doanh nghiệp cấu kết với cán bộ "chạy dự án", đền bù thấp. Nhiều Dự án "chạy thời gian", áp giá đền bù từ năm trước trong khi đất chưa có quyết định thu hồi. Nhiều người dân bị thu hồi đất ở nhưng áp giá đền bù bằng giá đất nông nghiệp, bị giải toả trắng với mức đền bù thấp bằng 1/5 giá đất thị trường. Thậm chí người dân tại Bà Rịa-Vũng Tàu còn phản ánh, có nơi dân được đền bù 1m² đất chỉ với giá mấy trăm đồng. Nhiều lãnh đạo địa phương thanh minh rằng từ năm 2004 trở về trước, giá đền bù thấp hơn thực tế hiện nay, nhiều dự án còn vướng mắc do chuyển đổi chính sách đền bù cũ, mới, có địa phương quy hoạch thành phố nhưng đền bù giá nông thôn (Nhơn Trạch-Đồng Nai), nếu dân được đền bù 1 thì phải mua với giá 100 nên khiếu kiện...

Giải đáp về các khó khăn của nhiều lãnh đạo địa phương đưa ra, trưởng đoàn kiểm tra số 2, ông Nguyễn Khải khẳng định ngay rằng, việc chênh lệch giá cả đền bù không được đổ cho Nghị định này hay Nghị định khác vì trước đây chúng ta tính theo hệ số K. Theo đó, Chính phủ giao cho địa phương căn cứ vào giá đất địa phương tại thời điểm đó mà tính toán hệ số này cho sát với giá thị trường. Nay, địa phương điều chỉnh giá bồi thường phải phù hợp với giá chuyển nhượng đất trong điều kiện bình thường. Như vậy giá cả đều là do địa phương đưa ra nên không thể kêu ca. Ngoài ra, điểm mấu chốt không chỉ là giá đền bù thấp hay cao mà vấn đề còn ở chỗ

Những năm gần đây, đất đai luôn là vấn đề thời sự nóng bỏng trên các địa phương cả nước. Mới đây, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã quyết định thành lập 13 đoàn kiểm tra việc thực hiện Luật đất đai tại các địa phương và được đồng ý nhân dân quan tâm. Mặc dù các đoàn có nhiệm vụ kiểm tra việc thực hiện Luật đất đai ở địa phương nhưng hầu như rất nhiều người dân vẫn nhầm tưởng đoàn về để giải quyết khiếu nại, nên hàng trăm ngàn người đang vướng mắc luẩn quẩn trong vòng khiếu kiện liên miên, mất lòng tin vào chính quyền địa phương đã tìm đến đoàn kiểm tra với hy vọng tìm được cơ hội ngàn vàng cho những bức xúc đã tích tụ bấy lâu nay được giải quyết. Qua đó, hàng loạt các vấn đề nóng bỏng về đất đai của từng địa phương đã được phản ánh trực tiếp với cán bộ của đoàn.

chính quyền phải lo đảm bảo chỗ ăn chỗ ở cho người dân có đất bị thu hồi, giúp họ ổn định làm ăn...

TÁI ĐỊNH CƯ(TĐC) CÒN CHẬM, CHƯA ĐƯỢC QUAN TÂM ĐÚNG MỨC

TĐC cũng là một vấn đề khá "nóng" tại các địa phương. Luật quy định phải có khu TĐC mới thực hiện dự án nhưng thực tế nhiều dự án ở nhiều địa phương lại thực hiện ngược lại. Các nhà đầu tư không thực hiện đúng cam kết hỗ trợ tiền thuê chỗ ở cho người dân trong thời gian tạm cư, tạm TĐC... Tại Long An, dân tố cáo nhiều chủ đầu tư chỉ quan tâm đến tiến độ dự án mà không lo TĐC khiến người dân phải ở nhờ chờ được TĐC. Trong 34 Dự án trong tỉnh chỉ có duy nhất 1 Dự án có khu TĐC và 1 chủ Dự án tự thoả thuận với dân về TĐC. Tại TP Biên Hoà- Đồng Nai, nhiều hộ dân đang sinh sống ổn định nhưng bị giải toả trắng. Trong khi dân chưa biết sinh sống ổn định ở đâu thì chính quyền chỉ ra thông báo cho dân tự tìm chỗ ở khác để bàn giao mặt bằng. Tại TP HCM, TĐC cũng là một trong những vấn đề gây bức xúc trong nhân dân nhiều nhất. Với dự án xây dựng nút giao

thông Quang Trung dân kiến nghị họ bị giải toả từ cuối năm 2001. UBND Quận thông báo những hộ thuộc diện giải toả được TĐC tại phường Tân Thới Nhất. Sau đó lại thông báo chuyển sang khu dân cư An Sương, nhưng đến tận 22/4/2004, dân mới được bốc thăm chia nền TĐC trong khi đất để TĐC vẫn chưa giải toả xong...

CẤP GCNQSDĐ CHƯA ĐẠT YÊU CẦU VỀ CHÍNH QUYỀN QUAN LIÊU, DÂN "NGẠI" TỐN KÉM

Cho đến thời điểm này, địa phương làm tốt nhất công tác cấp GCNQSDĐ mà các đoàn đã về kiểm tra là huyện Nhơn Trạch-Đồng Nai. Từ 1/7/2004 đến nay, huyện đã cấp hơn 24.000 sổ đỏ, đạt 107% so với chỉ tiêu. Tỉnh Hà Tây đợi quy hoạch, chậm cấp GCNQSDĐ, gây thiệt hại về quyền lợi của người dân. Bộ trưởng Bộ TNMT, ông Mai Ái Trực chỉ đạo, Luật đất đai không quy định phải chờ quy hoạch mới cấp GCNQSDĐ. Nếu không có hoặc chưa quy hoạch thì vẫn phải tiến hành cấp sổ đỏ cho dân... Nhiều địa phương khác đã cấp sổ đỏ nhưng chưa giao cho người dân do chính quyền quan liêu, tắc trách; người dân (nhất là vùng nông thôn) ngại tốn kém tiền bạc, thời gian khi đổi lại giấy nên chỉ khi cần chuyển nhượng, cầm cố đất đai mới lấy sổ về... Tại Phú Yên, 13.325 GCNQSDĐ đã được cấp nhưng chưa giao cho dân. Tỷ lệ cấp sổ đỏ ở đô thị đạt 41%, nhưng vẫn còn 32/106 xã, phường, thị trấn chưa đo đạc lập bản đồ địa chính. Tại Tp. Biên Hoà - Đồng Nai có 56.000 sổ đỏ được cấp nhưng có tới 32.000 sổ chưa tới tay dân vì... "hồ sơ chưa cấp bỏ vô kho, mỗi lần lấy ra rất lâu"- Một quan đất nêu lý do. Tại Hà Nội, Hải Dương, Quảng Ninh... tình trạng hành dân là chính trong công tác cấp GCNQSDĐ như trên cũng trong tình trạng tương tự.

LẬP DỰ ÁN, NHẬN ĐẤT RỒI... ĐỂ ĐÁY

Tình trạng "treo" Dự án, nhiều dự án thực hiện với tiến độ quá chậm, tồn tại khá phổ biến ở các địa phương. Tại Hải Phòng, 50 Dự án "treo" bị kiến nghị thu hồi đất. Long An có 33 Dự án với tổng diện tích kiến nghị thu hồi lên đến 3.300ha. Bà Rịa-Vũng Tàu, dân tố cáo hàng chục khu quy hoạch "treo", có nơi "treo" đã hàng chục năm do không triển khai được đền bù, giải toả và

thay đổi quy hoạch. Người dân Hà Tây cũng phản ánh nhiều Dự án "treo" trên địa bàn Tỉnh, nhiều khu đất công có giá trị phát triển kinh tế nhưng bị bỏ hoang hoá, lãng phí...

Nhiều Dự án thực hiện không công khai, không đúng quy trình theo quy định của pháp luật. Đa số các dự án đều bị dân khiếu nại vì thực hiện không công khai, mất dân chủ, dân không được biết, không được bàn, bị áp đặt. Thậm chí có dự án chỉ mới phê duyệt báo cáo khả thi nhưng đã vội vàng ra quyết định thực hiện, người dân chưa nhận được hoặc vừa nhận được thông báo đã bị cưỡng chế, ép phải bàn giao đất...

CHẤT LƯỢNG CÁN BỘ CƠ SỞ CÒN NHIỀU HẠN CHẾ

Cán bộ cơ sở yếu kém, thực hiện không đúng Luật đất đai, giải quyết sai, rồi, chống chéo, "ngâm" đơn nhiều năm không giải quyết là một trong những nguyên nhân dẫn đến khiếu kiện, khiếu kiện tập thể, vượt cấp, làm mất lòng tin với nhân dân. Việc triển khai Luật đất đai chậm, cán bộ, viên chức chưa được tập huấn, học tập đầy đủ nên vận dụng vào thực tế bị lúng túng. Tại Bà Rịa - Vũng Tàu còn tới 1.500 vụ khiếu nại tồn đọng. Trường phòng tiếp dân, Nguyễn Văn Tuấn thừa nhận việc giải quyết khiếu nại của dân từ Tỉnh đến cấp cơ sở đều còn vi phạm. Có trường hợp khiếu nại của dân kéo dài 3 đến 5 năm vẫn chưa được giải quyết. Nhiều vụ việc, rõ ràng chính quyền sai nhưng cán bộ còn hạn chế về trình độ luật, nhiều trường hợp phải có trách nhiệm giải quyết nhưng lại hướng dẫn dân sang Tòa, Tòa từ chối nên người dân cứ phải ôm đơn chạy loanh quanh.

Tại Khánh Hoà, đến thời điểm đoàn của Bộ về kiểm tra, tỉnh vẫn chưa ban hành được bất cứ một văn bản nào quán triệt các cấp uỷ Đảng thực hiện chỉ đạo, tổ chức hướng dẫn chính quyền các cấp tổ chức

thực hiện Luật đất đai năm 2003. Vì vậy đa số cán bộ vẫn chưa hiểu Luật mới trong khi không ít người dân đã tự tìm hiểu được nhiều hơn.

Tình trạng tiếp dân qua loa, chiếu lệ, hình thức, "ngâm" đơn khiếu nại, trả lời đơn khiếu nại sai thẩm quyền được dân phản ánh ở rất nhiều địa phương. Việc tuyên truyền pháp luật cho người dân còn kém nên có nơi dân không tin tưởng vào cách giải quyết của địa phương, tiếp tục khiếu nại lên cấp trên, chỉ đến khi nghe cán bộ trong đoàn giải thích họ mới nhận ra cái sai của mình... Vì vậy, nhiều cán bộ trong đoàn kiểm tra cho rằng, bên cạnh việc giải quyết đúng, chính quyền cơ sở cũng cần kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm ngay từ đầu, tránh tình trạng người dân được đà càng làm tới, không tin tưởng vào sự giải quyết của địa phương, khiếu kiện vượt cấp...

THAY LỜI KẾT:

Theo sát các chương trình làm việc của 13 đoàn kiểm tra của Bộ TNMT với các địa phương trên cả nước, hàng ngàn người dân luôn mong mỏi được trực tiếp phản ánh những kiến nghị, những nỗi hăm oan với cán bộ cấp Trung Ương với hy vọng tìm được câu trả lời cuối cùng xác đáng nhất, kết thúc những chuỗi ngày khiếu kiện đằng đẵng. Nhưng cũng có không ít người dân tỏ thái độ hoài nghi rằng sự việc rồi đây lại chỉ như "đá ném ao bèo" khi thấy những lá đơn của mình lại một lần nữa quay trở lại bàn làm việc của cán bộ chính quyền địa phương, dù không ít vị lãnh đạo tại địa phương đã hứa sẽ giải quyết triệt để, công khai việc xử lý trên các phương tiện thông tin đại chúng. Sự hoài nghi ấy của họ có trở thành sự thật hay không có lẽ còn phải đợi câu trả lời từ các hoạt động tiếp theo của Bộ ■

Hà Linh

Bị giam giữ oan được bồi thường

Hỏi: Đi làm về khuya, tôi thấy một người bị thương nặng nằm ở vệ đường. Sau đó một số người đã đưa người bị thương đến bệnh viện, còn tôi về nhà. Người bị nạn đó đã chết. Công an huyện đã tạm giam tôi 4 tháng để điều tra. Sau đó tôi được thả, vì không phạm tội. Trong trường hợp này tôi có được bồi thường thiệt hại không?

Nguyễn Văn Hải (Quảng Ninh)

Trả lời: Theo Nghị quyết 388 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội năm 2003 về bồi thường thiệt hại cho người bị oan, do người có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự gây ra, thì trường hợp của anh được bồi thường thiệt hại về cả vật chất và tinh thần - Điều 3. Trường hợp của anh, thiệt hại về vật chất được tính căn cứ trên thu nhập thực tế bị mất, tổn hại về sức khỏe - Điều 7 và Điều 9. Thiệt hại về tinh thần mức bồi thường được tính mỗi ngày bị tạm giam được bồi thường 3 ngày lương theo mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Theo Điều 10, cơ quan có trách nhiệm bồi thường là cơ quan công an đã có quyết định tạm giam anh. Ngoài ra, cơ quan này còn phải xin lỗi, cải chính công khai đối với anh tại nơi anh cư trú hoặc nơi anh làm việc trước sự chứng kiến của chính quyền địa phương, đại diện cơ quan nơi anh làm việc... và phải xin lỗi trên báo trung ương và địa phương ■

Vân Hoàng

Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất?

Hỏi: Tôi có mua một mảnh đất thổ cư để ở vào năm 2001, người chủ cũ đã sử dụng mảnh đất này ổn định từ những năm 1975, việc mua bán được chính quyền sở tại xác nhận. Đến đầu năm 2005, gia đình tôi xin làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, gia đình tôi có thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất không?

Trần Thị Thư (Hào Nam, Đống Đa, Hà Nội)

Trả lời: Mới đây Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 117/2004 ngày 7/12/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất. Theo quy định của Thông tư thì đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất là: "... Trường hợp được cấp GCNQSD đất không phải nộp tiền sử dụng đất là đất được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không được sử dụng mặt bằng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê. Trường hợp này không phân biệt người xin cấp GCNQSD đất là người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15/10/1993 (Do chuyển nhượng, thừa kế...)...". Đối chiếu với những quy định trên của PL, trường hợp của gia đình bà không thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên gia đình bà phải nộp lệ phí trước bạ nhà đất và các bên thỏa thuận với nhau việc chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất ■

Luật gia Hồng Dương

Đất giải tỏa đang chờ đến bù. Ảnh:

Hoàng Văn

