

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA**

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

Số: 118 /UBND-QLĐT
Về việc trả lời đơn khiếu nại của
ông Bùi Xuân Hải (lần 2)

Gia Nghĩa, ngày 18 tháng 01 năm 2021

Kính gửi: Ông Bùi Xuân Hải.

Địa chỉ: 12 Lê Lai, phường Nghĩa Trung, thành phố Gia Nghĩa.

Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa nhận được Đơn kiến nghị của hộ ông Bùi Xuân Hải về nội dung của Công văn số 1647/UBND-QLĐT ngày 14/8/2020 của UBND thành phố Gia Nghĩa. Theo đó ông Bùi Xuân Hải tiếp tục kiến nghị về thời gian quy hoạch và các quyền sử dụng đất của ông tại thửa đất số: 479, tờ bản đồ số: 05; địa chỉ tại: số 169 đường Tổng Duy Tân, Tổ dân phố 5, phường Nghĩa Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Sau khi xem xét nội dung, hồ sơ tài liệu có liên quan, UBND thành phố có ý kiến trả lời như sau:

1. Về quy hoạch và thời hạn quy hoạch:

Về mặt quy hoạch, UBND thành phố Gia Nghĩa đã trả lời tại Công văn số 1647/UBND-QLĐT ngày 14/8/2020; tại vị trí thửa đất ông Bùi Xuân Hải kiến nghị hiện nay áp dụng theo đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 7, 8, 9 phường Nghĩa Thành đã được UBND thành phố (trước đây là UBND thị xã) phê duyệt tại Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 23/8/2018. Theo đó tại vị trí thửa đất của ông Bùi Xuân Hải có quy hoạch đường Đ6, lộ giới 13m kết nối đường Tổng Duy Tân và đường Tôn Đức Thắng (Tại đường Tôn Đức Thắng đã có điểm chờ đầu nối theo dự án đường Bắc Nam giai đoạn 1). Ngoài ra, trước khi phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết, UBND thành phố Gia Nghĩa đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư, UBND phường Nghĩa Thành, lấy ý kiến của cơ quan chuyên môn là Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông. Việc quy hoạch tuyến đường Đ6 là phù hợp với quy hoạch chung đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch và trình tự theo đúng quy định; đảm bảo việc khai thác và tiếp cận với quỹ đất bên trong.

Về thời hạn quy hoạch: Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị quy định, thời hạn của đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 7, 8, 9 phường Nghĩa Thành theo thời hạn của đồ án quy hoạch chung đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Quy hoạch đô thị là việc định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở theo thời hạn quy định. Thời hạn quy hoạch khác với thời gian thực hiện dự án quy định tại Điều 49, Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, việc ông Bùi Xuân Hải kiến nghị quy hoạch treo là không có cơ sở.

2. Về nội dung ông kiến nghị thực hiện theo quy định tại Điều 49, Luật đất đai năm 2013:

Tại Khoản 2, Điều 49, Luật Đất đai 2013 quy định: *Trường hợp quy hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Hiện tại thửa đất của ông Bùi Xuân Hải đang kiến nghị có quy hoạch đường Đ6, thuộc phường Nghĩa Thành. UBND thành phố Gia Nghĩa chưa có kế hoạch thu hồi đất để đầu tư tuyến đường này, do đó ông được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích được giao và thực hiện các quyền sử dụng đất đúng theo quy định.

Về việc xây dựng nhà ở đã được UBND thành phố Gia Nghĩa trả lời tại mục 2, công văn số 1647/UBND-QLĐT ngày 14/8/2020, về việc trả lời đơn khiếu nại của ông Bùi Xuân Hải.

Vậy UBND thành phố Gia Nghĩa trả lời đơn đề ông Bùi Xuân Hải được biết và thực hiện./.

Nơi nhận: *xtw*

- Như trên;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Ban tiếp công dân TP;
- P. TN & MT thành phố;
- P. QLĐT thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- UBND p.Nghĩa Thành;
- Lưu: VT, QLĐT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Thạch Cảnh Tịnh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA**

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

Số: 1647/UBND-QLĐT
Về việc trả lời đơn khiếu nại của
ông Bùi Xuân Hải

Gia Nghĩa, ngày 14 tháng 8 năm 2020

Kính gửi: Ông Bùi Xuân Hải.

Địa chỉ: 12 Lê Lai, phường Nghĩa Trung, thành phố Gia Nghĩa.

Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa nhận được Đơn khiếu nại của hộ gia đình ông Bùi Xuân Hải. Theo như nội dung đơn và hồ sơ ông Bùi Xuân Hải cung cấp thì hộ ông có sở hữu thửa đất số: 479, tờ bản đồ số: 05; địa chỉ tại: số 169 đường Tống Duy Tân, Tổ dân phố 5, phường Nghĩa Thành, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Nay, ông đề nghị Cơ quan chức năng xem xét lại công tác quy hoạch, tuân thủ nghiêm túc theo đúng Luật Đất đai 2013 quy định, tránh tình trạng quy hoạch treo khó khăn cho cuộc sống người dân. Đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất, đề nghị cho hộ ông Bùi Xuân Hải được chuyển đổi 100m² (đất từ vườn tạp sang đất thổ cư) với mục đích xây dựng nhà ở.

Sau khi kiểm tra hồ sơ liên quan, UBND thành phố có ý kiến như sau:

1. Về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

- Căn cứ Quyết định số 184/QĐ-UBND ngày 30/01/2008 của UBND nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Gia Nghĩa đến năm 2025; Quyết định số 1292/QĐ-UBND, ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, thì vị trí thửa đất của ông Bùi Xuân Hải thuộc quy hoạch đường.

- Theo đồ án quy hoạch chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 7, 8, 9 phường Nghĩa Thành, thị xã Gia Nghĩa, đã được UBND thành phố (trước đây là UBND thị xã) phê duyệt tại Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 23/8/2018 vị trí thửa đất của ông Bùi Xuân Hải thuộc quy hoạch đường, đất ở nhà liền kề (28m²); phần diện tích 28m² này đủ điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở nhưng không đủ điều kiện để cấp phép xây dựng nhà ở. Việc phê duyệt quy hoạch chi tiết nêu trên đã tuân thủ đúng định hướng quy hoạch chung đô thị, theo Luật quy hoạch đô thị và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, quy chuẩn quy hoạch và các văn bản hướng dẫn có liên quan; phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị. Do đó, phòng Quản lý đô thị thành phố có Công văn số 51/CV-QLĐT ngày 09/4/2013 và phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có Công văn số 220/TNMT ngày 08/5/2020 là đúng theo quy định của pháp luật.

- Qua đối chiếu với quy định của pháp luật, trường hợp của ông không đủ điều kiện để chuyển đổi thêm 100m² như ông kiến nghị.

2. Việc xây dựng nhà tại thửa đất thửa đất số: 479, tờ bản đồ số: 05 của ông Bùi Xuân Hải.

Theo quy định tại khoản 1,2, Điều 61, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 quy định: Nguyên tắc quản lý và sử dụng đất đô thị: "1. Các loại đất trong đô thị phải được sử dụng đúng mục đích, chức năng được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; 2. Việc quản lý đất đô thị phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan". Do đó, trường hợp xây dựng trong khu vực đồ án chi tiết chỉnh trang đô thị tỷ lệ 1/500 khu dân cư tổ dân phố 7, 8, 9, phường Nghĩa Thành, thành phố Gia Nghĩa phải đúng với mục đích, chức năng được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và các quy định liên quan về đất đai.

Trường hợp của ông Bùi Xuân Hải trên thửa đất đã có 100m² đất ở đô thị nhưng không phù hợp với quy hoạch được duyệt (là quy hoạch đường), theo quy định ông đủ điều kiện để xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Nếu ông có nhu cầu về nhà ở thì đề nghị ông liên hệ với bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố để được hướng dẫn thủ tục cấp phép xây dựng có thời hạn theo quy định.

Trên đây là ý kiến trả lời đơn khiếu nại của UBND thành phố Gia Nghĩa đề ông Bùi Xuân Hải được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Ban tiếp công dân TP (đ/b);
- P. TN & MT thành phố (đ/b);
- P. QLĐT thành phố (đ/b);
- UBND phường Nghĩa Thành;
- Lưu: VT, QLĐT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Người ký: Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa
Email: gianghia@daknong.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đắk Nông
Thời gian ký: 14.08.2020
16:07:06 +07:00

Thạch Cảnh Tịnh

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

-----oOo-----

ĐƠN KHIẾU NẠI

“V/v: Nội dung văn bản trả lời số 1647/UBND-QL-ĐT ngày 14/8/2020”

KÍNH GỬI: ỦY BAN NHÂN DÂN TP. GIA NGHĨA TỈNH ĐẮK NÔNG

Tôi tên là: **BÙI XUÂN HẢI**

- Sinh năm: 1971.

CMND số 245293572; cấp ngày: 20/03/2013; nơi cấp: CA.Tỉnh Đắk nông.

Địa chỉ: 12 Lê Lai - Phường Nghĩa Trung - TP.Gia Nghĩa - tỉnh Đắk Nông.

Ngày 08/6/2020 tôi gửi Đơn khiếu nại - Kính đề nghị Chủ tịch Ủy ban Nhân dân (UBND) thành phố Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông, xem xét tháo gỡ quy hoạch treo đã hơn 12 năm, mảnh đất đứng tên tôi là: Bùi Xuân Hải - Quyền sử dụng đất số AA023429 (thửa đất số 479, tờ bản đồ số 5).

Ngày 14/8/2020 tôi nhận được văn bản trả lời số: 1647/UBND-QL-ĐT “V/v: Trả lời đơn khiếu nại của ông Bùi Xuân Hải” Phó chủ tịch UBND thành phố Gia Nghĩa ông: Thạch Cảnh Tịnh đã ký.

Tôi thật sự thất vọng về văn bản trả lời của cơ quan chức năng:

Theo văn bản trả lời số: 1647/UBND-QL-ĐT “*Việc phê duyệt quy hoạch chi tiết đã tuân thủ đúng định hướng quy hoạch chung đô thị, theo Luật quy hoạch đô thị và Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010*”. Trích dẫn nội dung những điều khoản Luật và Nghị định mà cơ quan chức năng làm cơ sở để trả lời Đơn khiếu nại của tôi như sau:

- Tại khoản 1 và 2 - Điều 61 - Luật Quy hoạch đô thị quy định:

“*Khoản 1*”: Các loại đất trong đô thị phải được sử dụng đúng mục đích, chức năng được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

“*Khoản 2*”: Việc quản lý đất đô thị phải tuân thủ các quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Tại khoản 1 và 2 - Điều 16 - Nghị định 37/2010/NĐ-CP quy định:

“*Khoản 1*”: Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số; lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, môi trường của đô thị.

“*Khoản 2*”: Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị phù hợp với các yêu cầu phát triển của từng giao đoạn 10 năm, 20-25 năm.

Qua nội dung điều khoản Luật - Nghị định cơ quan chức năng đã trích dẫn ở trên, **không có điều khoản nào cho phép thời gian quy hoạch kéo dài hơn 12 năm**

như vậy. Các điều khoản trên quy định, định hướng tầm nhìn vĩ mô cho cơ quan thực hiện công tác quy hoạch, cụ thể: “Luật quy hoạch đô thị yêu cầu phải sử dụng đất đúng mục đích; Nghị định 37/2010/NĐ-CP quy định tầm nhìn vĩ mô về công tác quy hoạch phải đáp ứng yêu cầu phát triển của từng giai đoạn 10 năm hiện tại và sẽ có chiều hướng phát triển hơn trong 20 đến 25 năm tới”.

Tôi không hiểu, tại sao cơ quan chức năng UBND thành phố Gia Nghĩa lại căn cứ những điều khoản Luật - Nghị định này để khẳng định “Công tác quy hoạch treo hơn 12 năm, dự án vẫn chưa thực hiện và vẫn còn tiếp tục quy hoạch không biết đến khi nào”, là đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật?

Là người dân tôi không hiểu được tầm nhìn vĩ mô của công tác quy hoạch, tôi chỉ hiểu theo một cách đơn giản, mảnh đất của tôi đang được quy hoạch treo để mở đường ngang nối giữa đường Tôn Đức Thắng với đường Tống Duy Tân. Hiện tại cách mảnh đất đang quy hoạch khoảng 200m về phía phải đã hiện hữu một con đường ngang nối đường Tôn Đức Thắng với đường Tống Duy Tân. Lui về phía trái khoảng 100m là ngã ba tiếp nối đường Tống Duy Tân nhập vào đường Tôn Đức Thắng. Công tác quy hoạch mở thêm con đường ngang trên mảnh đất của tôi để nối thông giữa đường Tôn Đức Thắng và đường Tống Duy Tân thì quá nhiều đường ngang gần nhau. Với mật độ dân cư hiện tại không nhiều, xung quanh vị trí quy hoạch mở đường không có trường học, không có tổ chức cơ quan hoặc trung tâm thương mại nào, cơ quan chức năng quy hoạch quá nhiều đường ngang gần nhau trên cùng một trục đường như vậy thì quá lãng phí.

Cũng vì công tác quy hoạch chưa hợp lý, dẫn tới tình trạng quy hoạch treo mảnh đất của tôi đã hơn 12 năm vẫn chưa được triển khai thực hiện. Luật không cho phép tại sao cơ quan chức năng có thẩm quyền UBND thành phố Gia Nghĩa vẫn thực hiện rồi áp đặt bắt người dân phải tuân thủ? Cũng vì công tác quy hoạch treo đã đẩy người dân vào hoàn cảnh khó khăn, hơn 12 năm qua mảnh đất của tôi thuộc diện quy hoạch “đúng nghĩa là bị treo”, tiền thuê đất tôi vẫn đóng đều hàng năm, nhưng không được cấp giấy phép xây dựng nhà ở, không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nhà không có - đất thì bị bỏ hoang. Hết năm này qua năm khác tôi luôn mong mỏi chờ đợi quy hoạch được triển khai để có được nơi ở ổn định, nhưng chờ đợi của tôi ngày càng vô vọng. Không còn đủ kiên nhẫn chờ đợi thêm được nữa, tôi gửi đơn khiếu nại tới Chủ tịch UBND thành phố Gia Nghĩa đề nghị xem xét tháo gỡ quy hoạch treo mảnh đất của tôi.

Hồi đáp lại Đơn khiếu nại của tôi là văn bản trả lời số: 1647/UBND-QL-ĐT, tôi thật sự thất vọng. Thay mặt Đảng Nhà nước tại sao các cơ quan chức năng có thẩm quyền UBND thành phố Gia Nghĩa không tuân thủ nghiêm túc Luật đất đai và các Nghị định hướng dẫn. Các điều khoản trích dẫn của cơ quan chức năng không liên quan đến nội dung tôi khiếu nại, tôi khiếu nại căn cứ vào quy định tại Điều 49 - Luật Đất đai, điều khoản này tại sao không được nhắc tới trong văn bản trả lời.

Đã hơn 12 năm qua cuộc sống của tôi là tạm bợ, không có được căn nhà ổn định để ở vì quy hoạch treo. Tuổi tôi không còn trẻ để dễ dàng thay đổi nơi mình sinh sống, nguyện vọng của tôi có được một nơi ở ổn định lâu dài trên mảnh đất của mình. **Văn bản trả lời số 1647/UBND-QLĐT - khoản 2 - cho phép tôi được xây dựng nhà tạm có thời hạn.** Tôi không có nhu cầu xây dựng nhà tạm để tiếp tục kéo dài cuộc sống tạm bợ thêm nữa.

Cơ sở, căn cứ để tôi khiếu nại là **điều 49 - Luật đất đai 2013**, Luật là do cơ quan Quốc hội cao nhất và duy nhất ban hành; Căn cứ Luật Chính phủ ban hành Nghị định, quy định chi tiết thi hành một số điều khoản của Luật, vì vậy Luật có tính pháp lý cao hơn Nghị định. **Căn cứ khoản 2 và 3 - điều 49 - Luật đất đai 2013, mảnh đất của tôi quy hoạch treo đã hơn 12 năm như vậy là sai so với điều khoản Luật đất đai quy định;** dẫn chứng cụ thể như sau:

- Tại khoản 2 và 3 điều 49 - Luật đất đai 2013 quy định:

“Khoản 2”: Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch, được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được XD mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được CQ Nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

“Khoản 3”: Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển đổi mục đích SD đất mà sau 3 năm chưa có QĐ thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển đổi mục đích SD đất thì CQ nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch SD đất phải điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong KH sử dụng đất. Trường hợp CQ nhà nước có thẩm quyền phê duyệt KH SD đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người SD đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 điều này.

Luật Đất đai quy định khá rõ ràng, tại sao các cơ quan chức năng UBND thành phố Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông vẫn quy hoạch treo mảnh đất của tôi đã hơn 12 năm nay để tôi phải mệt mỏi chờ đợi không biết đến khi nào.

Không chấp thuận với nội dung văn bản trả lời số: 1647/UBND-QLĐT của cơ quan chức năng, ngày 28/8/2020 tôi tiếp tục gửi đơn khiếu nại tới Chủ tịch UBND TP Gia Nghĩa, phản hồi về nội dung văn bản trả lời của Cơ quan chức năng UBND thành phố Gia Nghĩa như vậy là không đúng với Luật đất đai quy định, nhưng đến nay tôi vẫn chưa nhận được kết quả trả.

Căn cứ Luật đất đai, Tôi vẫn tiếp tục khiếu nại về công tác quy hoạch treo mảnh đất của tôi như vậy là sai. Kính đề nghị UBND thành phố Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông

thực hiện nghiêm túc **Điều 49 - Luật đất đai 2013**, tháo gỡ quy hoạch treo đã hơn 12 năm cho mảnh đất đứng tên tôi là: **Bùi Xuân Hải - Quyền sử dụng đất số AA023429 (thửa đất số 479, tờ bản đồ số 5)**.

Tôi xin Trân trọng cảm ơn !

Gia Nghĩa, Ngày 05 tháng 11 năm 2020.
Kính đơn



Bùi Xuân Hải

Tài liệu kèm theo:

- 1/. Văn bản số: 1647/UBND-QLĐT ngày 14/8/2020 "V/v: Trả lời đơn khiếu nại"
- 2/. Đơn khiếu nại ngày 08/6/2020.
- 3/. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AA023429 (bản photo).
- 4/. Văn bản số: 51/CV-QLĐT ngày 09/04/2013 "V/v: Trả hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng".
- 5/. Văn bản số: 220/TNMT ngày 08/05/2020 "V/v: Xử lý hồ sơ xin chuyển mục đích của ông Bùi Xuân Hải".

- Cq, lch, luy' v' kien' DH.