

Số: 145/GM-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày 20 tháng 3 năm 2018

GIẤY MỜI

UBND thành phố tổ chức buổi họp giao ban tập thể lãnh đạo UBND thành phố để thảo luận một số nội dung; do đồng chí Phạm Tấn Hoàng - Chủ tịch UBND thành phố chủ trì.

- **Nội dung 1:** Thành lập Hội đồng giá đất cụ thể xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố.

- **Nội dung 2:** Bãi bỏ Hội đồng thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố; Tổ rà soát, kiểm tra các thủ tục pháp lý được thành lập tại QĐ số 4535/QĐ-UBND ngày 27/10/2011 của UBND thành phố và thành lập Tổ tư vấn tham mưu các vấn đề liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- **Nội dung 3:** Kiến nghị xử lý một số nội dung liên quan đến xử lý ngập úng tại Tổ 6, Tổ 8 phường Nghĩa Lộ.

- **Nội dung 4:** Về việc giao đất không thu tiền sử dụng đất cho 03 hộ nghề nhân đang sinh sống tại Cụm công nghiệp - Làng nghề Tịnh Ân Tây.

- **Nội dung 5:** Về việc chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực thuộc Quy hoạch đất hỗn hợp.

* Thành phần tham dự:

- + Thường trực HĐND thành phố;
- + Các đồng chí Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- + Đại diện Lãnh đạo các phòng: QLĐT (nội dung 1 đến 5), TN-MT (nội dung 1 đến 5), TC-KH thành phố (nội dung 1 đến 3), Tư pháp (nội dung 2);
- + Đại diện Lãnh đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố (nội dung 1);
- + Đại diện Lãnh đạo Ban Quản lý dự án ĐTXD thành phố (nội dung 3);
- + Đại diện Lãnh đạo UBND phường Nghĩa Lộ (nội dung 3);
- + Lãnh đạo VP HĐND&UBND thành phố (nội dung 1 đến 5);

* Thời gian: 13h30', ngày 20/3/2018.

- Nội dung 1: Từ 13h30' - 14h15'.

- Nội dung 2: Từ 14h15' - 15h00'

- Nội dung 3: Từ 15h00' - 15h45'

- Nội dung 4: Từ 15h45' - 16h20'

- Nội dung 5: Từ 16h20' - 17h00'

* **Địa điểm:** Phòng họp A - UBND thành phố.

* **Chuẩn bị nội dung:** Đề nghị các đơn vị chuẩn bị báo cáo và photo tài liệu phục vụ cuộc họp.

- Nội dung 1: Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố;
 - Nội dung 2: Phòng Tư pháp thành phố;
 - Nội dung 3: BQL dự án ĐTXD thành phố.
 - Nội dung 2, 4 và 5: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố.
- Đề nghị các đồng chí tham dự đầy đủ, đúng thời gian quy định./.

Nơi nhận:

- Như thành phần mời;
- Lưu VT, Dg17.



BÁO CÁO

Về việc thực hiện đầu tư cấp bách dự án: Xử lý ngập
ứng tại Tổ 6 và Tổ 8 phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi

Năm 2017, UBND thành phố giao cho Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố thực hiện dự án : Xử lý ngập ứng tại tổ 6 và tổ 8 phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi theo hình thức dự án cấp bách. Nguồn vốn bố trí để thực hiện dự án là 3.000 triệu đồng (tại Quyết định số 7109^a ngày 28/9/2017).

Thực hiện nghiêm vụ được giao, Ban quản lý dự án đã khảo sát có Báo cáo số 260/BC-BQL ngày 25/10/2017, Báo cáo số 282/BC-BQL ngày 10/11/2017 và Báo cáo số 314/BC-BQL ngày 12/12/2017 với nội dung và kiến nghị sau:

Dự án: Xử lý ngập ứng tại Tổ 6 và Tổ 8 phường Nghĩa Lộ được UBND thành phố cho chủ trương thực hiện cấp bách gồm 02 đoạn: Đoạn 1, dài L= 206m sử dụng cống tròn 2D2000 (đầu nối vào cống 2D2000 đã thi công dưới đường Triệu Quang Phục của quy hoạch Khu dân cư Ngọc Bảo Viên); đoạn 2 dài L= 157m sử dụng cống tròn D1000 (đầu nối vào cống buy chờ tại cầu máng kênh Thạch Nham) lại trùng với dự án : Thoát nước cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào bệnh viện Đa khoa tỉnh (giai đoạn 2) trước đây do Sở Xây dựng làm chủ đầu tư và hiện nay đã chuyển giao về cho Ban quản lý dự án ĐTXD Dân dụng và Công nghiệp tỉnh quản lý thực hiện (Dự án Thoát nước cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào bệnh viện Đa khoa tỉnh được UBND tỉnh phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 và đã tổ chức đấu thầu thi công; đối với đoạn trùng đang thực hiện bởi thương GPMB).

Với nguyên nhân trên, Ban quản lý dự án đã có kiến nghị:

- Dừng triển khai thực hiện dự án: Xử lý ngập ứng tại Tổ 6 và Tổ 8 phường Nghĩa Lộ. Có văn bản yêu cầu Ban quản lý dự án ĐTXD Dân dụng và Công nghiệp tỉnh triển khai nhanh bồi thường GPMB và đẩy nhanh tiến độ thi công theo hồ sơ thiết kế được UBND tỉnh phê duyệt nhằm giải quyết thoát nước cho khu vực này.

- Kiến nghị UBND tỉnh xem xét bố trí tăng vốn cho dự án Thoát nước cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào bệnh viện Đa khoa tỉnh (giai đoạn 2) để đầu tư đoạn mương đất còn lại bằng mương kín có kết cấu bằng BTCT nhằm giải quyết ô nhiễm môi trường cho nhân dân khu vực này.

Ngày 17/11/2017, UBND thành phố có Báo cáo số 487/BC-UBND, kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Ban quản lý dự án ĐTXD Dân dụng và Công nghiệp tỉnh đẩy nhanh tiến độ bồi thường GPMB đối với đoạn mương đất của dự án Thoát nước cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào bệnh viện Đa khoa tỉnh (giai đoạn 2)

và bàn giao mặt bằng đã giải tỏa cho UBND thành phố để thực hiện dự án: Xử lý ngập úng tại Tổ 6 và Tổ 8 phường Nghĩa Lộ với hình thức mương kín BTCT nhằm đảm bảo môi trường cho khu vực chung quanh. Tuy nhiên nội dung kiến nghị của UBND thành phố chưa được UBND tỉnh chưa có ý kiến.

Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố tại buổi kiểm tra hiện trường khu vực ngập úng Tổ 6 và tổ 8 phường Nghĩa Lộ ngày 23/01/2018, Ban quản lý dự án kiến nghị UBND thành phố xem xét với nội dung sau:

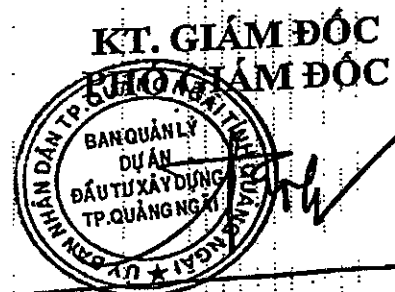
- Đối với đoạn cống tròn 2D2000 (dài 206m). Kiến nghị UBND thành phố báo cáo và kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Ban quản lý dự án ĐTXD Dân dụng và Công nghiệp tỉnh đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án Thoát nước cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào bệnh viện Đa khoa tỉnh (giai đoạn 2) nhằm sớm giải quyết vấn đề ngập úng tại khu vực Tổ 6 và Tổ 8. Đồng thời để giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường cho nhân dân sống gần khu vực đoạn mương đất còn lại của dự án: Thoát nước cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào bệnh viện Đa khoa tỉnh (giai đoạn 2), kiến nghị UBND tỉnh xem xét điều chỉnh đầu tư xây dựng từ mương hở như hiện nay sang mương kín có kết cấu bằng BTCT (mương hộp) cho đồng bộ với các đoạn trên vì trong cùng một dự án. Nguồn vốn đầu tư đoạn này bằng vốn ngân sách tỉnh và Ban quản lý dự án ĐTXD Dân dụng và Công nghiệp tỉnh thực hiện tiếp.

- Đối với đoạn cống tròn D1000 (dài 157m), kiến nghị điều chỉnh thành công hợp Bxh = 1500x1500 để đầu tư. Đoạn cống này sẽ thực hiện sau khi UBND thành phố có quyết định giao danh mục chuẩn bị đầu tư hàng năm và được thực hiện không theo hình thức đầu tư cấp bách (sau khi Ban quản lý dự án ĐTXD Dân dụng và Công nghiệp tỉnh thực hiện hoàn thành quyết toán dự án : Thoát nước cơ sở hạ tầng ngoài hàng rào bệnh viện Đa khoa tỉnh (giai đoạn 2).

Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố báo cáo và kiến nghị UBND thành phố xem xét với nội dung trên./.

Nơi nhận :

- UBND T.phố;
- Phòng: TC-KH;
- Lưu VT.



Tạ Thành Hưng

Số: 104./BC-TNMT

TP. Quảng Ngãi, ngày 05 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO

Về việc giao đất ở cho 03 hộ nghệ nhân – đang ở trong Cụm Công nghiệp – Làng nghề Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi

Thực hiện Công văn số 6513/UBND ngày 27/11/2017 của UBND thành phố về việc giao đất ở cho 03 hộ nghệ nhân đang ở trong Cụm Công nghiệp – Làng nghề Tịnh Ấn Tây; qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo nội dung cụ thể như sau:

1. Nội dung kiến nghị của bà Nguyễn Thị Báu

Theo nội dung Đơn ghi ngày 19/6/2016 của bà Nguyễn Thị Báu đại diện, cùng với ông Nguyễn Văn Minh và ông Nguyễn Văn Thanh (03 hộ) trình bày các nội dung chính:

Thực hiện chủ trương và quyết định của UBND huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi với UBND xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây ngày 07/5/2002 về việc UBND xã Phú Nghĩa đưa một số hộ có tay nghề sản xuất mây tre đan xuất khẩu vào huyện Sơn Tịnh để truyền nghề cho nhân dân huyện Sơn Tịnh. 03 hộ (bà Nguyễn Thị Báu, ông Nguyễn Văn Minh và ông Nguyễn Văn Thanh) đã vào dạy nghề cho nhân dân xã Tịnh Ấn Tây. Khi vào đến nơi, được sự quan tâm của các cấp ủy Đảng, Chính quyền giao cho mỗi hộ 200 m² đất ở và hỗ trợ 1 ngôi nhà cấp 4 cùng với một số vật chất phục vụ đời sống dân sinh, tạo điều kiện thuận lợi cho việc truyền nghề. Từ đó đến nay các hộ đề nghị UBND huyện Sơn Tịnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay vẫn chưa được cấp GCNQSD đất mà nhà đã xuống cấp; nay 03 hộ đề nghị các cấp quan tâm sớm được cấp GCNQSD đất để tu sửa nhà ở ổn định cuộc sống.

2. Kết quả rà soát về vướng mắc các hộ dân

Nhằm phát triển ngành nghề mây tre đan trên địa bàn huyện Sơn Tịnh, năm 2002 UBND huyện Sơn Tịnh đã làm việc với UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây, mời những nghệ nhân ở xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ đến huyện Sơn Tịnh để phát triển làng nghề, đào tạo nghề, nhằm tạo công ăn việc làm, tăng thu nhập cho người lao động, phát triển nông thôn ở xã Tịnh Ấn Tây.

Ngày 07/5/2002, Bản ghi nhớ được ký kết giữa UBND huyện Sơn Tịnh và UBND xã Phú Nghĩa, trong đó trách nhiệm của UBND huyện Sơn Tịnh, xã Tịnh Ấn Tây như sau:

- Tiếp nhận, tổ chức ổn định cuộc sống, điều kiện lao động, sản xuất, kinh doanh cho các hộ dân và doanh nghiệp từ Phú Nghĩa vào.
- Giải quyết cho mỗi hộ dân 200 m² đất ở, không thu tiền sử dụng đất.

- Hỗ trợ di chuyển ổn định cuộc sống, sản xuất từ 15-20 triệu/hộ dân.

- Tạo mọi điều kiện thuận lợi để các hộ dân được ổn định cuộc sống và sử dụng các cơ sở hạ tầng hiện có của địa phương như điện, đường, trường, trạm xá; miễn giảm các khoản đóng góp khác.

- Giải quyết cho mỗi doanh nghiệp thuê từ 2000-3000 m² đất để mở cơ sở sản xuất kinh doanh, trong 10 năm đầu không thu tiền thuê đất.

-

Qua đó các nghệ nhân từ xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây đã đến sinh sống, sản xuất và truyền nghề cho nhân dân xã Tịnh Ấn Tây theo bản ghi nhớ đã được ký kết. Thực hiện các nội dung đã ký kết, năm 2003 UBND huyện Sơn Tịnh đã xây dựng 04 ngôi nhà cấp 4 diện tích 36 m², mỗi ngôi nhà được xây dựng trên thửa đất có diện tích 200 m², để bố trí cho 04 hộ nghệ nhân đến từ Hà Tây. Đến nay, hiện có 03 hộ nghệ nhân đang ở (*hộ bà Nguyễn Thị Báu, hộ ông Nguyễn Văn Minh, hộ ông Nguyễn Văn Thanh*), còn 01 ngôi nhà hiện bỏ trống; các ngôi nhà hiện nay đã xuống cấp.

Trong quá trình sử dụng, các hộ nghệ nhân này cũng đã nhiều lần xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện Sơn Tịnh đã tiến hành lập thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp – Làng nghề Tịnh Ấn Tây để cấp GCNQSD đất cho các hộ nói trên. Tuy nhiên, khi UBND huyện Sơn Tịnh trình hồ sơ điều chỉnh quy hoạch qua Sở xây dựng để thẩm định; ngày 01/8/2014 Sở Xây dựng có Công văn số 1158/SXD-KTQH&ĐT về việc điều chỉnh một số nội dung của đồ án điều chỉnh quy hoạch, trong đó có nêu: *“Việc bố trí quỹ đất ở trong cụm công nghiệp là không phù hợp. Đề nghị nghiên cứu điều chỉnh mục đích sử dụng đất tại vị trí này”*. Do đó, việc cấp GCNQSD đất cho các hộ nghệ nhân không thực hiện được.

3. Kiến nghị

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1158/SXD-KTQH&ĐT ngày 01/8/2014 thì việc cấp GCNQSD đất cho 03 hộ nghệ nhân đang ở tại Cụm công nghiệp – Làng nghề Tịnh Ấn Tây là không thực hiện được.

Hiện nay, 03 hộ nghệ nhân này là công dân xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi; chưa được Nhà nước giao đất ở, chưa có nhà ở đất ở riêng khác. Đối chiếu quy định tại Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 14/5/2015 và Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 24/02/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, 03 hộ dân này đủ điều kiện được giao đất để xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, về nghĩa vụ tài chính, theo Bản ghi nhớ ngày 07/5/2002 giữa UBND huyện Sơn Tịnh và UBND xã Phú Nghĩa, trong đó trách nhiệm của UBND huyện Sơn Tịnh, xã Tịnh Ấn Tây *“Giải quyết cho mỗi hộ dân 200 m² đất ở, không thu tiền sử dụng đất”*. Theo quy định hiện hành, việc giao đất ở cho 03 hộ nghệ nhân không thuộc diện không thu tiền sử dụng đất, đồng thời 03 hộ nghệ nhân không thuộc trường hợp được không miễn, giảm tiền sử dụng đất, do đó không thực hiện được nội dung về giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Từ nội dung nêu trên, xét quá trình thực hiện của huyện Sơn Tịnh trước đây về phát triển ngành nghề mới, thu hút những lao động có tay nghề cao về Cụm Công nghiệp – Làng nghề Tịnh Ấn Tây; quá trình đóng góp của các nghệ nhân cho việc phát triển ngành nghề mới tại Cụm Công nghiệp, Phòng Tài nguyên và Môi trường kiến nghị UBND thành phố xem xét có văn bản trình UBND tỉnh xin đặc cách về giao đất không thu tiền sử dụng đất cho 03 hộ dân (các nghệ nhân) hiện đang sinh sống tại Cụm Công nghiệp – Làng nghề Tịnh Ấn Tây để xây dựng nhà ở (về quỹ đất, thành phố sẽ bố trí).

Nay, Phòng Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo nội dung cụ thể như trên để UBND thành phố xem xét chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (B/C);
- Ban QL CCN – LN TP;
- UBND xã Tịnh Ấn Tây;
- Lưu.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Lê Thị Kim Chi

Số: 06/BC-TNMT

TP. Quảng Ngãi, ngày 04 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO

Về việc thực hiện Công văn số 7001/UBND ngày 20/12/2017 của UBND thành phố Quảng Ngãi

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố tại Công văn số 7001/UBND ngày 20/12/2017 về việc rà soát, tham mưu về hoạt động của Hội đồng thẩm định phương án BT, HT & TĐC thành phố và Tổ rà soát, kiểm tra thủ tục pháp lý, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố báo cáo, cụ thể như sau:

Căn cứ theo quy định tại Quyết định 79/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Ban hành quy định trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; tại điểm n khoản 1 "**Trách nhiệm của UBND cấp huyện**" Điều 21 của Quyết định 79/QĐ-UBND có quy định: "*n) Tùy theo điều kiện cụ thể UBND cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định phương án bồi thường của dự án; thành phần Hội đồng thẩm định, gồm:*

- + Lãnh đạo UBND cấp huyện, Chủ tịch Hội đồng;
- + Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phó Chủ tịch Hội đồng;
- + Các thành viên gồm đại diện lãnh đạo các phòng, ban chuyên môn do UBND cấp huyện quyết định và UBND cấp xã nơi có dự án.

Giúp việc cho Hội đồng thẩm định là Tổ chuyên viên do Chủ tịch Hội đồng quyết định thành lập".

Đồng thời, tại điểm m khoản 1 "**Trách nhiệm của UBND cấp huyện**" Điều 21 của Quyết định 79/QĐ-UBND cũng có quy định: "*m) Thành lập Tổ tư vấn để tham mưu các vấn đề liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thành phần gồm:*

- Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tổ trưởng;
- Lãnh đạo Thanh tra cấp huyện, Tổ phó;
- Các thành viên gồm đại diện lãnh đạo các phòng, ban chuyên môn do UBND cấp huyện quyết định".

Để đảm bảo thực hiện tốt công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, từ các quy định nêu trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường xin đề xuất 02 phương án như sau:

1. Phương án 1: Kiện toàn và giữ nguyên Hội đồng thẩm định phương án bồi thường(theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 21 của Quyết định 79/QĐ-UBND).

- Thành viên Hội đồng thẩm định, bao gồm: Lãnh đạo UBND thành phố, Chủ tịch Hội đồng; Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phó Chủ tịch Hội đồng; Các thành viên gồm lãnh đạo các phòng, ban chuyên môn(gồm: Phòng

Quản lý đô thị, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Kinh Tế, Chi cục thuế thành phố và lãnh đạo UBND cấp xã nơi có dự án .

-Giúp việc cho Hội đồng thẩm định là Tổ chuyên viên, bao gồm:

+ Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Tổ trưởng;

+ Phòng Quản lý đô thị thành phố, Tổ phó;

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Tổ phó;

+ Các thành viên còn lại của Tổ chuyên viên gồm: Phòng Tài nguyên và Môi trường (04 thành viên), Phòng Quản lý đô thị (01 thành viên), Phòng Tài chính – Kế hoạch (02 thành viên), Phòng Kinh Tế (01 thành viên) và UBND cấp xã nơi có dự án (01 lãnh đạo và 01 công chức địa chính).

* **Ưu điểm:** Tập trung dân chủ, công khai trong công tác tham mưu các vấn đề liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng, tranh thủ được ý kiến của các lãnh đạo Phòng, Ban chuyên môn để xử lý các vướng mắc liên quan; đồng thời Chủ tịch Hội đồng (cũng là Lãnh đạo UBND thành phố) quyết định tại cuộc họp Hội đồng các vấn đề liên quan trong thẩm quyền của UBND thành phố để thực hiện các dự án trên địa bàn.

* **Hạn chế:** Phải tổ chức nhiều cuộc họp (họp Tổ chuyên viên, họp Hội đồng); tốn nhiều thời gian làm Báo cáo (Báo cáo Tổ chuyên viên và Báo cáo thẩm định); kéo dài thời gian thẩm định, trình phê duyệt phương án; các thành viên Hội đồng là Lãnh đạo UBND thành phố, lãnh đạo các Phòng, Ban nên khó khăn trong việc bố trí, sắp xếp thời gian tổ chức họp...

2. Phương án 2: Không thành lập Hội đồng thẩm định phương án bồi thường và Tổ chuyên viên giúp việc; Thành lập Tổ tư vấn để tham mưu các vấn đề liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 21 của Quyết định 79/QĐ-UBND).

Thành phần gồm:

- Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Tổ trưởng;

- Phó Chánh Thanh tra thành phố, Tổ phó;

- Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Tổ phó;

- Các thành viên là đại diện các phòng, ban chuyên môn, gồm: Phòng Quản lý đô thị thành phố (01 Phó phòng và 02 thành viên), Phòng Tài chính – Kế hoạch (01 Phó phòng và 02 thành viên), Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố (03 thành viên), Phòng Kinh Tế (01 thành viên), Phòng Tư Pháp (01 thành viên), Chi cục thuế thành phố (01 thành viên) và UBND cấp xã nơi có dự án (01 lãnh đạo và 01 công chức địa chính).

* **Ưu điểm:** Hạn chế tối đa các cuộc họp, đơn giản hóa các thủ tục, đẩy nhanh thời gian thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quyết định 79/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

* **Hạn chế:** Không tranh thủ được ý kiến của lãnh đạo UBND thành phố và lãnh đạo các Phòng, Ban chuyên môn để xử lý các vướng mắc liên quan; đồng thời, khi có vướng mắc phát sinh Tổ tư vấn phải Báo cáo UBND thành phố xem xét quyết định để làm cơ sở cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án, Tổ tư vấn kiểm tra lại trước khi trình UBND thành phố phê duyệt, tăng số lượng thành viên trong Tổ.

Từ các cơ sở nêu trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy nên chọn Phương án 1 và cần phải kiện toàn lại thành viên Hội đồng thẩm định nhằm nâng cao năng lực, hiệu quả, phát huy tốt vai trò, chức năng thẩm định, rà soát, tham mưu trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; đồng thời kiện toàn lại thành viên Tổ chuyên viên giúp việc cho Hội đồng thẩm định (*thành viên Hội đồng và Tổ chuyên viên như phương án 1 nêu trên*).

Bồi thường, giải phóng mặt bằng là lĩnh vực hết sức nhạy cảm và phức tạp, liên quan trực tiếp đến quyền lợi của người sử dụng đất, tài sản có trên đất bị thu hồi và liên quan đến nhiều quy định Pháp luật khác nhau của Nhà nước; vì vậy, Hội đồng thẩm định phương án bồi thường là Tổ chức có sự tập trung dân chủ, công khai minh bạch trong công tác thẩm định, tham mưu các vấn đề liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng, tranh thủ được ý kiến của các lãnh đạo Phòng, Ban chuyên môn để xử lý các vướng mắc liên quan; đồng thời Chủ tịch Hội đồng (*cũng là Lãnh đạo UBND thành phố*) quyết định tại cuộc họp Hội đồng các vấn đề liên quan trong thẩm quyền của UBND thành phố nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án trên địa bàn.

Trên đây là nội dung Báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố về việc thực hiện Công văn số 7001/UBND ngày 20/12/2017 của UBND thành phố, kính đề nghị UBND thành phố xem xét Quyết định và chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND Thành phố (để b/cáo);
- CT, các PCT UBND TP;
- CPVP, CV (NC);
- Lưu TNMT.

TRƯỞNG PHÒNG



Trần Thanh Hùng

UBND TP. QUẢNG NGÃI
PHÒNG TƯ PHÁP

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

Số: 04 /BC-TP

TP Quảng Ngãi, ngày 04 tháng 01 năm 2018

UBND VÀ UBND TP. QUẢNG NGÃI

BÁO CÁO

Về việc thực hiện Công văn số 7001/UBND ngày 20/12/2017
của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi

Số: 73

Ngày: 05012018

Chuyển: Thực

Hiện Công văn số 7001/UBND ngày 20/12/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi về việc rà soát, tham mưu về hoạt động của Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố và Tổ rà soát, kiểm tra thủ tục pháp lý, Phòng Tư pháp báo cáo như sau:

1. Tổ rà soát, kiểm tra thủ tục pháp lý

Trước đây các văn bản pháp luật chưa quy định cụ thể cơ quan nào có chức năng tham mưu cho Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất, do vậy Chủ tịch UBND thành phố đã thành lập Tổ rà soát, kiểm tra các thủ tục pháp lý để tham mưu Chủ tịch ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Theo quy chế làm việc ban hành kèm theo Quyết định số 1137/QĐ-UBND ngày 06/3/2017 của Chủ tịch UBND thành phố thì Tổ rà soát thực hiện nhiệm vụ rà soát về trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 69 Luật Đất đai 2013, sau khi thực hiện xong công việc Tổ lại chuyển qua Phòng Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, tham mưu Chủ tịch ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất sẽ tốn thời gian, kéo dài tiến độ dự án và chông chéo về chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan.

Phòng Tư pháp đề xuất: Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT và Khoản 42 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ: "Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất", Chủ tịch UBND thành phố giao nhiệm vụ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, tham mưu Chủ tịch ban hành Quyết định cưỡng chế để thực hiện quyết định thu hồi đất (Phòng Tư pháp đã tổ chức cuộc họp các thành viên trong Tổ rà soát đều thống nhất báo cáo Chủ tịch UBND thành phố xem xét bãi bỏ Quyết định thành lập Tổ rà soát).

2. Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố

a) Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi có quy định cụ thể như sau: “Cơ quan thẩm định gồm: Hội đồng thẩm định hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị có liên quan thực hiện thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện”.

+ Nếu bãi bỏ Hội đồng thẩm định, theo hướng Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng, đơn vị có liên quan thực hiện thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì sẽ không đạt hiệu quả cao bằng việc Chủ tịch Hội đồng (Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND thành phố) chủ trì họp Hội đồng thẩm định và chỉ đạo xử lý luôn các vướng mắc (nếu có).

+ Nếu giao cho các phòng, đơn vị liên quan thẩm định thì trực tiếp phải là Trưởng hoặc Phó các phòng, đơn vị (lúc này sẽ không thể Tổ chuyên viên giúp việc cho Phòng TN&MT được) và nếu vướng mắc thì cũng vẫn phải xin ý kiến của lãnh đạo UBND thành phố dẫn đến kéo dài dự án.

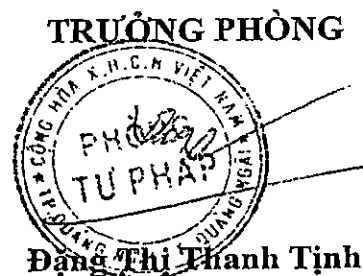
b) Thực tế lâu nay Hội đồng thẩm định của thành phố hoạt động tương đối tốt, qua các cuộc họp Hội đồng các thành viên đã có nhiều ý kiến góp ý giúp Chủ tịch Hội đồng bồi thường xem xét, xử lý trường hợp cụ thể đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho công dân theo quy định. Do vậy,, Phòng Tư pháp đề xuất Chủ tịch UBND thành phố giữ nguyên Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố (Hội đồng thẩm định) và Tổ chuyên viên giúp việc cho Hội đồng thẩm định.

* Về phương pháp: Đề xuất Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát tham mưu ban hành Quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định và Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng (nếu tồn tại Hội đồng và Tổ chuyên viên) để phân định rõ trách nhiệm của từng thành viên, chuyên viên giúp việc nhằm đảm bảo chặt chẽ và kịp thời phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

Phòng Tư pháp tham gia góp ý 02 nội dung trên, kính đề nghị Chủ tịch UBND thành phố xem xét, chỉ đạo/.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND t/phố;
- VP. HĐND&UBND t/phố;
- Thanh tra t/phố;
- Phòng TN&MT t/phố;
- BQL DA&TXD t/phố;
- TT PTQĐ t/phố;
- Lưu: VT.



Số: 51/BC-TCKH

TP. Quảng Ngãi, ngày 28 tháng 02 năm 2018

UBND VÀ UBND TP. QUẢNG NGÃI

BÁO CÁO

Về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xác định
Số: 931/2018/UBND-TC giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố

Ngày: 02/03/2018

Chuyển: *[Signature]* xử lý:

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Quyết định số 67/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2015 – 2019);

Căn cứ Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 23/01/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi bổ sung, điều chỉnh Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2015 – 2019) ban hành kèm theo Quyết định số 67/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 10/01/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

II. Tình hình thực hiện:

Theo chức năng, nhiệm vụ Phòng Tài chính – Kế hoạch đã tham mưu UBND thành phố ban hành Công văn số 5151/UBND ngày 26/9/2017 và Công văn số 5764/UBND ngày 26/10/2017 về việc tham vấn ý kiến thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố gửi các Sở: Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường.

Ý kiến phúc đáp của các Sở, ngành liên quan cụ thể như sau:

1. Phúc đáp của Sở Tư pháp tại Công văn số 979/STP-BTTP ngày 10/11/2017 và Sở Tài nguyên & Môi trường tại Công văn số 4829/STNMT-QLĐĐ ngày 09/10/2017 nhận thấy việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố trong việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND thành phố quyết định đầu tư đã được UBND tỉnh quy định giá đất trong Bảng giá đất mà diện tích thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc toàn bộ khu đất có giá trị (tính theo giá đất

trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng là cần thiết và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

2. Phúc đáp của Sở Tài chính tại Công văn số 2900/STC-QLGCS ngày 03/11/2017 nêu việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể hiện nay theo quy định hiện hành chỉ thành lập ở cấp tỉnh, không quy định việc thành lập ở cấp huyện. Vì vậy, Sở Tài chính đề nghị UBND thành phố thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Qua ý kiến phúc đáp của các Sở, ngành liên quan nêu trên; Phòng Tài chính – Kế hoạch kính báo cáo UBND thành phố như sau:

Theo quy định tại Điều 2 và khoản 3, Điều 3 – Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 10/01/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi:

- “ UBND tỉnh ủy quyền cho UBND huyện thành phố xác định hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND huyện quyết định đầu tư đã được UBND tỉnh quy định giá đất trong Bảng giá đất mà diện tích thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc toàn bộ khu đất có giá trị (tính theo giá trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng nhưng phải đảm bảo nguyên tắc hệ số điều chỉnh giá đất do UBND huyện, thành phố quyết định không được thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với từng vị trí, loại đường, khu vực quy định tại Phụ lục kèm theo Quyết định này. UBND huyện, thành phố phải chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh đối với hệ số điều chỉnh giá đất do mình quyết định.

- UBND huyện, thành phố có trách nhiệm xác định hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 2 Quyết định này, đảm bảo nguyên tắc tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về định giá đất, phù hợp với giá thị trường và chỉ được thực hiện trong phạm vi được ủy quyền”.

II. Kiến nghị, đề xuất:

Để có cơ sở tham mưu, trình UBND thành phố phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo tính pháp lý, công khai, minh bạch và chặt chẽ trong việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với đất phân thửa (lô) làm nhà ở do UBND thành phố quyết định đầu tư đã được UBND tỉnh quy định giá đất trong Bảng giá đất mà diện tích thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc toàn bộ khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành); Phòng Tài chính – Kế hoạch kiến nghị, đề xuất UBND thành phố với nội dung như sau:

1. Thống nhất giao Phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố thực hiện thuê đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất để đảm bảo nguyên tắc hệ số điều chỉnh giá đất do UBND thành phố quyết định không được thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với từng vị trí, loại đường, khu vực quy định tại

Phụ lục kèm theo Quyết định 34/QĐ-UBND ngày 10/01/2018 của UBND tỉnh; phù hợp với giá thị trường và thực hiện các bước tiếp theo trong việc xác định giá khởi điểm theo quy định.

2. Thành lập Hội đồng xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố gồm các thành viên như sau:

- Chủ tịch Hội đồng: Lãnh đạo UBND thành phố - Phụ trách đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thường trực Hội đồng: Lãnh đạo phòng Tài chính – Kế hoạch TP.

- Các thành viên Hội đồng: Đại diện Lãnh đạo các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND & UBND thành phố; Phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Tư pháp, Phòng Quản lý đô thị, Chi cục thuế, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thành phố; Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố và Lãnh đạo UBND các xã, phường nơi có đất cần thẩm định giá.

Kính trình UBND thành phố Quảng Ngãi xem xét, cho ý kiến chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (B/c);
- Trưởng phòng TC-KH;
- Lưu VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Số: 124./BC-TNMT

TP. Quảng Ngãi, ngày 12 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình,
Số: 1203a cá nhân trong khu vực thuộc Quy hoạch "đất hỗn hợp"

Ngày: 15/03/2018

chuyển:

Thực hiện Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của thành phố (trong đó có Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố), Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND thành phố cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy trình, quy định và theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

Tuy nhiên, trong quá trình tham mưu, xử lý hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép trên địa bàn thành phố, có một số vướng mắc sau: Theo nội dung cung cấp thông tin của Phòng Quản lý đô thị thành phố, qua đối chiếu với quy hoạch xây dựng của thành phố (*Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030; Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi – tỷ lệ 1/2000*), thì có một số thửa đất nằm trong quy hoạch "đất hỗn hợp". Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở (do chưa xác định được loại đất và có phù hợp với quy hoạch không) để tham mưu UBND thành phố xử lý hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của công dân.

Ngày 02/8/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có Báo cáo số 307/BC-TNMT về việc xin ý kiến chỉ đạo việc chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực thuộc Quy hoạch "đất hỗn hợp".

Ngày 30/8/2017, UBND thành phố có Công văn số 4687/UBND gửi Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc tham vấn nội dung liên quan đến "đất hỗn hợp" thuộc đồ án Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi đến năm 2030, để làm cơ sở xem xét, xử lý hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi.

Ngày 26/10/2017, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi có Công văn số 3296/SXD-QHKT về việc một số nội dung liên quan đến quy hoạch đất hỗn hợp trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi, qua đó có ý kiến như sau:

1. Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01: 2008/BXD về quy hoạch xây dựng, công trình (hoặc đất sử dụng) hỗn hợp: là công trình (hoặc quỹ đất) sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau (ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ...). Mục tiêu quy hoạch sử dụng đất (hoặc xây dựng công trình) hỗn hợp tại các vị trí các đường giao thông chính và khu vực quan trọng của đô thị nhằm khai thác tối ưu khả năng sử dụng đất, đảm bảo tính linh hoạt và năng động để thu hút các nhà đầu tư quan tâm, thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị, đồng thời góp phần chỉnh chỉnh bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị.

Các khu vực sử dụng hỗn hợp có thể xây dựng nhiều chức năng khác nhau. Tuy nhiên, để thực hiện tốt công tác quản lý, đảm bảo không nảy sinh tình trạng xây dựng tự phát, thiếu kiểm soát, ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan đô thị; trong trường hợp đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu chưa có đầy đủ các thông số cần thiết phục vụ công tác quản lý; đề nghị UBND thành phố cần phải nghiên cứu bổ sung quy định các loại chức năng được phép xây dựng trong mỗi khu vực hỗn hợp. Các nội dung quy định này có thể nghiên cứu ban hành (hoặc kết hợp ban hành) trong quá trình lập, phê duyệt: Quy hoạch quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt, Quy chế quản lý quy hoạch – kiến trúc đô thị, Thiết kế đô thị hoặc cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.

2. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xây dựng công trình tại các khu vực hỗn hợp cần phải được xem xét, cân nhắc trên cơ sở đảm bảo không ảnh hưởng tới các mục tiêu phát triển đô thị nêu trên, đảm bảo các yêu cầu của công tác quản lý, đồng thời phải đảm bảo tuân thủ theo các chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi) được quy định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết (nếu có) được duyệt.

Do đó, đề nghị UBND thành phố trong quá trình xử lý từng trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất và xây dựng công trình cụ thể, cần kiểm tra, rà soát và cân nhắc kỹ lưỡng, đảm bảo phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị tại từng khu vực theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết (nếu có) được duyệt; phù hợp với quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Quảng Ngãi (ban hành Kèm theo Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 02/6/2016 của UBND tỉnh) và các quy định khác có liên quan.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 3296/SXD-QHKT ngày 26/10/2017, ngày 10/11/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có Công văn số 1088/TNMT gửi Phòng Quản lý đô thị thành phố về việc có ý kiến về việc chuyển mục đích sử dụng đất trong khu vực thuộc quy hoạch “đất hỗn hợp”.

Ngày 29/11/2017, Phòng Quản lý đô thị thành phố có Công văn số 540/QLĐT về việc cung cấp thông tin quy hoạch để chuyển mục đích sử dụng đất trong khu vực thuộc quy hoạch đất hỗn hợp trên địa bàn thành phố như sau:

“1. Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2008/BXD) thì công trình (hoặc đất sử dụng) hỗn hợp là công trình (hoặc quỹ đất) sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau (ví dụ: ở kết hợp với kinh doanh, dịch vụ và/hoặc kết hợp với sản xuất...). Qua tham khảo ví dụ thì quỹ đất hỗn hợp lấy mục đích sử dụng ở là chính kết hợp với mục đích sử dụng khác (đất kinh doanh, dịch vụ và/hoặc kết hợp với sản xuất...). Như vậy, việc chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở (hoặc đất công trình kinh doanh dịch vụ...) trong khu vực quy hoạch đất hỗn hợp về cơ bản đều phù hợp với mục đích sử dụng đất của quy hoạch.

2. Hiện nay, trên địa bàn thành phố, việc quy hoạch đất hỗn hợp chủ yếu được xác định trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố và trong các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000. Mục tiêu của quy hoạch đất hỗn hợp là nhằm khai thác tối ưu về khả năng sử dụng đất, đảm bảo tính linh hoạt về sử

dụng đất nhằm phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất trong quá trình phát triển đô thị (khi triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; tại khu vực quy hoạch đất hỗn hợp có thể bố trí nhiều chức năng sử dụng đất khác nhau mà không phải nhất thiết điều chỉnh chức năng sử dụng của khu vực quy hoạch đất hỗn hợp).

Qua nghiên cứu nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố và các đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố; Phòng Quản lý đô thị nhận thấy việc quy hoạch đất hỗn hợp trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung chỉ mang tính chất phân vùng chức năng là chủ yếu nhằm định hướng phát triển cho các khu vực này sẽ hình thành các khu đô thị mới cho các giai đoạn phát triển của thành phố (các chức năng về sử dụng đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết). Do đó, việc xác định chức năng sử dụng đất của quy hoạch, cung cấp thông tin về quy hoạch theo nội dung thể hiện của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung chỉ mang tính chất tham khảo, chưa đủ cơ sở để xác định mà chủ yếu xác định dựa theo nội dung thể hiện của đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Từ những nội dung trên, để giải quyết các trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở của các cá nhân, hộ gia đình có đất nằm trong quy hoạch đất hỗn hợp; đồng thời nhằm thống nhất chung việc quản lý quy hoạch đất hỗn hợp trên địa bàn; Phòng Quản lý đô thị thành phố thống nhất việc chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở đối với các trường hợp nằm trong đất hỗn hợp thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu được duyệt (do phạm vi quy hoạch đất hỗn hợp trong các đồ án quy hoạch phân khu là không nhiều và chỉ được xác định trong một số khu vực nhất định; việc kiểm tra, kiểm soát là tương đối thuận lợi). Còn đối với các khu vực đất hỗn hợp còn lại chưa có quy hoạch phân khu, tạm thời không thống nhất việc chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở (do phạm vi quy hoạch đất hỗn hợp trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung là tương đối rộng; việc kiểm tra, kiểm soát sẽ gặp nhiều khó khăn nhất định)".

Ngày 12/12/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có Báo cáo số 509/BC-TNMT về việc xin ý kiến chỉ đạo việc chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực thuộc Quy hoạch "đất hỗn hợp".

Ngày 24/01/2018, UBND thành phố có Công văn số 502/UBND đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi có ý kiến hướng dẫn về việc chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực thuộc Quy hoạch "đất hỗn hợp".

Ngày 09/02/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi có Công văn số 673/STNMT-QLĐĐ về việc chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực thuộc Quy hoạch "đất hỗn hợp"; qua đó có ý kiến như sau:

"Theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 về phân loại đất thì không có quy định loại đất hỗn hợp; do đó tại Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 không quy định việc chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép đối với loại đất hỗn hợp sang đất khác. Tuy nhiên, căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất theo

Luật Đất đai năm 2013, cụ thể theo quy định tại Điều 52 phải căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, đối với các trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất đã phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Quảng Ngãi và nằm trong chỉ tiêu Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố (được UBND thành phố nêu tại Công văn số 502/UBND ngày 24/01/2018) là đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013”.

Từ những lý do nêu trên, đề Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có cơ sở tham mưu UBND thành phố giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất nằm trong khu vực quy hoạch đất hỗn hợp, đồng thời nhằm thống nhất chung việc quản lý quy hoạch đất hỗn hợp trên địa bàn thành phố; trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 3296/SXD-QHKT ngày 26/10/2017; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 673/STNMT-QLĐĐ ngày 09/02/2018; Phòng Quản lý đô thị thành phố tại Công văn số 540/QLĐT ngày 29/11/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo kiến nghị UBND thành phố xem xét, thống nhất việc chuyển mục đích sử dụng đất có xin phép của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực thuộc Quy hoạch “đất hỗn hợp” như sau:

- Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với các trường hợp thửa đất nằm trong Quy hoạch “đất hỗn hợp” thuộc khu vực đã có Quy hoạch phân khu được duyệt nhưng thửa đất phải nằm trong khu dân cư hiện hữu hoặc tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu (*trường hợp thửa đất đã phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố và nằm trong chỉ tiêu Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố*).

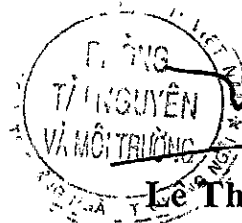
- Đối với các trường hợp thửa đất nằm trong Quy hoạch “đất hỗn hợp” thuộc khu vực đã có Quy hoạch phân khu được duyệt nhưng thửa đất không nằm trong khu dân cư hiện hữu hoặc không tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu; thửa đất nằm trong khu vực Quy hoạch “đất hỗn hợp” nhưng chưa có Quy hoạch phân khu được duyệt, tạm thời không thống nhất việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở. Việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại khu vực này sẽ được UBND thành phố xem xét sau khi có Quy hoạch phân khu được duyệt và thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu hoặc tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu.

Phòng Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND TP (B/cáo);
- CT, PCT (TN, XD) UBND TP;
- Lưu TNMT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Le Thị Kim Chi