

Số:111/TB-UBND

Phú An, ngày 15 tháng 7 năm 2019

## THÔNG BÁO

### Trả lời các ý kiến, kiến nghị của nhân dân tại buổi đối thoại trực tiếp giữa người đứng đầu chính quyền với nhân dân trên địa bàn xã năm 2019 về công tác quản lý trật tự xây dựng

Ngày 11/6/2019 Ủy ban nhân dân xã tiến hành tổ chức Hội nghị đối thoại trực tiếp giữa người đứng đầu chính quyền với nhân dân trên địa bàn xã. Trong Hội nghị đối thoại đã nhận 12 lượt ý kiến và đã được ông Lê Nguyễn Thanh Bình – Chủ tịch UBND xã trả lời tất cả các ý kiến, cụ thể như sau:

**1. Ông Nguyễn Văn Mẫu:** Con tôi Nguyễn Thy Thơ muốn xây dựng nhà và 9 căn phòng trọ, được hướng dẫn đi thực hiện chuyển thô cù, đã chuyển xong đóng tiền hết, nhưng đến nay hồ sơ nộp thị xã cũng chưa được giải quyết cho xây. Vậy tiền thô cù đã đóng để nghị trả lại nếu không cho xây dựng.

**Trả lời:** Trường hợp của ông Ủy ban nhân dân đã làm việc với bà Nguyễn Thy Thơ và đã hướng dẫn hồ sơ cho bà Thơ, công trình ông kiến nghị đã chuyển mục đích sang đất ở nhưng không được cấp giấy phép xây dựng. Vì vị trí xin giấy phép xây dựng và vị trí chuyển mục đích sử dụng đất ở của bà Thơ không trùng khớp, trong quá trình thực hiện hồ sơ chuyển mục đích và xây dựng bà Thơ không trực tiếp thực hiện giao cho dịch vụ, hiện nay hồ sơ bà trình bày đang thực hiện giai đoạn dịch chuyển vị trí thô cù, bà không trực tiếp di làm hồ sơ nên khi kiến nghị bà Thơ không cung cấp được các giấy tờ trong quá trình thực hiện vướng bộ phận nào để UBND xã có cơ sở hướng dẫn thủ tục tiếp theo. Qua làm việc UBND xã đã hướng dẫn thủ tục cho bà Thơ đi thực hiện.

Đối với công trình xây dựng trên địa bàn xã khi tiến hành xây dựng phải thông báo ngày khởi công xây dựng cho UBND xã trước 7 ngày kèm theo giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trường hợp công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng căn cứ Nghị định 139/2017/NĐ-CP xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

**2. Ông Thạch Luông:** Hiện nay việc định vị thô cù gây khó khăn cho nhu cầu xây dựng của người dân, khi mua thô cù cũng chưa xác định được vị trí xây dựng ở đâu nên định vị không đúng nhu cầu xây dựng, khi đi xin giấy phép xây dựng không đủ điều kiện cấp phép, nộp hồ sơ dịch chuyển vị trí thô cù không cho dịch chuyển, khó khăn cho người dân trong quá trình xây dựng nhà ở.

**Trả lời:** Việc định vị đất ở nhằm mục đích xác định vị trí tính thuế, vị trí đất ở đã được định vị trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó nhu cầu xây dựng vị trí khác là không phù hợp, sai mục đích sử dụng đất, ghi nhận nội dung kiến nghị xin dịch chuyển vị trí đất ở không giải quyết. UBND xã sẽ có báo cáo cụ thể đối với nội dung kiến nghị và sẽ trả lời cho người dân.

**3. Ông Phan Văn Đức:** hiện nay tôi có 01 căn nhà cấp 4 cần sửa chữa lại có phải xin phép không, sửa chữa tại vị trí khác có phải xin phép không.

**Trả lời:** Căn cứ Công văn số 925/SXD-QLXD ngày 19/3/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương nêu rõ thị xã Bến Cát được công nhận là đô thị loại 3 tại Quyết định số 1503/QĐ-BXD ngày 20/11/2018 của Bộ Xây dựng. Như vậy, trong địa giới hành chính của thị xã Bến Cát, gồm nội thị và ngoại thị của thị xã, việc quản lý về công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng được thực hiện như trong khu vực đô thị. Qua đó toàn bộ công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thị xã Bến Cát không thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm K Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Trường hợp của ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có đất ở và nhà cấp 4, nội dung ông xin sửa chữa không vượt mức cho phép UBND xã sẽ hỗ trợ tạo điều kiện cho ông sửa chữa. Nếu sửa chữa mở rộng hoặc tháo dỡ toàn bộ xây mới buộc ông phải đi thực hiện hồ sơ xin cấp phép xây dựng theo quy định, xin sửa chữa nhà không đúng với vị trí căn nhà hiện tại sửa chữa vị trí đất trống không gọi là sửa chữa mà công trình xây dựng mới buộc phải lập hồ sơ xin cấp phép xây dựng theo quy định tại điều 93 Luật Xây dựng và Thông tư số 15/TT-BXD.

**4. Ông Nguyễn Văn Luông:** tôi có miếng đất có 250m<sup>2</sup> đất ở muốn chia cho 03 người con cần phải làm gì và việc định vị thổ cư nhằm mục đích gì? Vì gây khó khăn cho người dân trong quá trình xây dựng.

**Trả lời:** Căn cứ Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, nội dung ông trình bày xin tách thửa tặng cho con đảm bảo tại vị trí tách thửa đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) diện tích tách thửa sau khi tách và còn lại phải đảm bảo có 100m<sup>2</sup> đất ở hoặc diện tích 1000m<sup>2</sup> không tính diện tích hành lang an toàn đường bộ. Do các tuyến đường trên địa bàn xã không đáp ứng đầy đủ hạ tầng kỹ thuật quy định tại Khoản 3 Điều của Nghị định nên UBND thị xã đã chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị tham mưu các tuyến đường đủ điều kiện tách thửa, hiện nay tuyến đường của ông không nằm trong danh mục tách thửa đợt 2 của Quyết định số 516/QĐ-UBND ngày 28/3/2019, UBND xã đã lập danh sách các tuyến đường tách thửa đợt 3, sau khi có kết quả UBND xã sẽ thông báo cho ông. Tuy nhiên, ông xin tách thửa tặng cho 03 người con, thổ cư chỉ có 250m<sup>2</sup>, diện tích tách không đủ 1000m<sup>2</sup> không đảm bảo đủ điều kiện. Do đó ông có nhu cầu tách thửa liên hệ UBND

xã để được hướng dẫn chuyển mục đích đất ở để đảm bảo diện tích tách thửa và diện tích còn lại đảm bảo theo Quyết định 25/2017/QĐ-UBND.

Việc định vị đất ở theo ý kiến của ông nhằm mục đích xác định vị trí tính thuế.

**5. Ông Lê Thành Tín:** Tôi có miếng đất trong khu dân cư, chúng tôi đã chấp hành đầu tư đường, tôi xin hỏi cần phải làm gì để xin giấy phép xây dựng nhà.

**Trả lời:** Căn cứ Công văn số 3628/STNMT-VPĐK-CCQLĐĐ ngày 29/8/2017 của Sở TN&MT về việc xử lý các vấn đề liên quan đến việc phân lô, bán nền trái phép. Căn cứ Thông báo số 459/TB-UBND ngày 11/9/2018 của UBND thị xã Bến Cát nghiêm cấm hành vi sử dụng đất sai mục đích, xây dựng không phép, không thực hiện biến động đất đai, công văn gần đây nhất công văn số 171/UBND-NC ngày 21/01/2019 của UBND thị xã Bến Cát yêu cầu đôn đốc, nhắc nhở thực hiện khắc phục hậu quả tại các khu dân cư.

Thửa đất ông trình bày nằm trong 5 khu dân cư tự phát trên địa bàn xã Phú An. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Bến Cát về việc yêu cầu thực hiện phương án đầu tư cơ sở hạ tầng tại các khu dân cư tự phát (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước). Tuy nhiên, UBND xã đã vận động đầu tư đường BTNN nhưng chưa đảm bảo theo quy định, đã làm việc với chủ đầu tư đồng ý thực hiện phương án khắc phục, phải có sự đồng thuận của nhân dân tại các khu. Việc thực hiện lập phương án phải được chủ đầu tư và nhân dân đồng thuận. UBND xã sẽ có kiến nghị về việc đầu tư cơ sở hạ tầng tại các khu dân cư cơ bản đảm bảo khoảng 70%, việc đáp ứng đầy đủ 100% địa phương nhận thấy không đảm bảo, khi có kết quả cụ thể UBND xã sẽ triển khai cho các hộ dân tại các khu dân cư cùng thực hiện để sớm được loại bỏ khu dân cư trên địa bàn xã.

**6. Bà Đặng Thị Xuyến:** giấy chứng nhận của ba tôi có 300m<sup>2</sup> đất ở nhưng khi nộp hồ sơ cấp đổi sổ thì không còn đất ở tôi phải làm hồ sơ như thế nào để lấy lại đất thổ cư. Con tôi có một miếng đất có 50m<sup>2</sup> đất ở đã được định vị, do nhu cầu xây dựng không đúng vị trí đã định vị nên tôi mới đi chuyển thêm thổ cư và xin dịch chuyển vị trí thổ cư cho phù hợp để xin giấy phép xây dựng, hồ sơ nộp cũng trên 6 tháng thì được trả lời không cho dịch chuyển, vậy khi tôi xây dựng không được phạt vì không cho tôi dịch chuyển thổ cư không phải tôi không đi làm hồ sơ.

**Trả lời:** Nội dung bà kiến nghị số đỏ có 300m<sup>2</sup> đất ở nhưng sau đó đi đổi sổ không còn đất ở, hiện UBND xã chưa nhận được hồ sơ của bà nên không có cơ sở hướng dẫn cho bà, đề nghị bà liên hệ cán bộ địa chính xã cung cấp đầy đủ hồ sơ để cán bộ tham mưu và hướng dẫn hồ sơ.

Đối với nội dung không cho dịch chuyển vị trí thổ cư, nội dung của bà tương tự nội dung của ông Thạch Luông. UBND xã sẽ có báo cáo cụ thể đối với nội dung kiến nghị và sẽ trả lời cho bà được biết.

Đối với công trình xây dựng trên địa bàn xã khi tiến hành xây dựng phải cung cấp cho UBND xã giấy phép xây dựng, trường hợp xây dựng công trình không có giấy phép trách nhiệm UBND xã phải tham mưu xử lý theo quy định.

**7. Ông Nguyễn Cương Quyết, ông Phạm Thanh Tùng:** Tôi có mua miếng đất cùng sở hữu chung 3 người, đất không tiếp giáp đường có thỏa thuận đường 4m, chúng tôi đã xây dựng nhà, nhưng muốn tách thửa thì phải làm như thế nào, tôi có đi làm hồ sơ hiến đất làm đường nhưng chưa được giải quyết.

**Trả lời:** Căn cứ Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, vị trí tách thửa đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) diện tích tách thửa sau khi tách và còn lại phải đảm bảo có  $100m^2$  đất ở hoặc diện tích  $1000m^2$  không tính diện tích hành lang an toàn đường bộ. Trường hợp của ông Quyết thửa đất không tiếp giáp đường, quy hoạch sử dụng đất thuộc quy hoạch đất ở không đủ điều kiện tách thửa. Hiện ông nộp hồ sơ hiến đất làm đường nhưng chưa được trả lời, đề nghị ông liên hệ cơ quan tiếp nhận hồ sơ để được trả lời.

**8. Ông Trần Văn Tòng:** hiện gia đình được cha, mẹ cho một phần đất, thửa đất không tiếp giáp đường do nhà nước quản lý, giáp đường do gia đình tự thỏa thuận để làm lối đi chung, xin chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà phải thực hiện như thế nào? Hiện nay hộ khẩu gia đình có nhiều người, muốn tách khẩu phải có đất và nhà như vậy sẽ khó khăn cho người dân có hướng nào giải quyết hay không?

**Trả lời:** Thửa đất ông không nằm tiếp giáp đường do nhà nước quản lý mà nằm tiếp giáp đường đi chung do gia đình tự mở, do thửa đất không nằm tiếp giáp đường việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở chưa được xem xét, giải quyết, trường hợp của ông UBND có văn bản gửi ngành chuyên môn trả lời cụ thể, thửa đất của ông chưa có đất ở nên chưa đủ điều kiện để thực hiện thủ tục xin giấy phép xây dựng.

Việc tách khẩu phải đảm bảo điều kiện có đất và nhà vì hộ khẩu là nơi để việc xác nhận người có tên trong hộ khẩu hiện đang sống tại vị trí nào, vì việc lập hộ khẩu mà không xác định được vị trí chuyển đến sẽ khó khăn trong quá trình quản lý nhân hộ khẩu.

**9. Ông Đặng Văn Niệu:** đất bờ rạch hộ dân rào chắn, xây dựng nhà, các hộ phía trong không có lối vào canh tác (rạch bà Duyên) giải quyết như thế nào.

**Trả lời:** không riêng gì rạch bà Duyên theo ý kiến của ông Niệu, trên địa bàn xã có tổng trên 30 con rạch, do trước đây người dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tiếp giáp rạch không thể hiện giáp bờ rạch do đó người dân sử dụng trồng cây, rào chắn cản trở việc đi lại canh tác

của người dân phía trong. UBND xã đã ban hành kế hoạch rà soát lại tất cả kinh rạch để thực hiện vận động hộ dân 2 bên bờ rạch chừa lối đi cho các hộ phía trong đi lại canh tác. Vì hiện nay chưa có đầu tư làm đường nội đồng, chỉ thực hiện nạo vét các tuyến rạch tận dụng việc nạo vét để đắp bờ, việc xây dựng trên bờ rạch hiện nay UBND xã không để phát sinh trường hợp mới.

**10. Ông Ngô Văn Kiệt:** Việc thực hiện thủ tục tách thửa tặng cho thực hiện như thế nào? Mua giấy tay có cho tách thửa không?

**Trả lời:** Căn cứ Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, vị trí tách thửa đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) diện tích tách thửa sau khi tách và còn lại phải đảm bảo có 100m<sup>2</sup> đất ở hoặc diện tích 1000m<sup>2</sup> không tính diện tích hành lang an toàn đường bộ. Trường hợp ông hiện UBND xã chưa nắm rõ hồ sơ cũng như vị trí thửa đất ông kiến nghị. Đề nghị ông liên hệ Công chức địa chính xã để cung cấp hồ sơ và được hướng dẫn.

**11. Bà Dương Thị Tân:** Hiện nay việc cập nhật đường trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không nằm trong Quyết định 1130/QĐ-UBND của UBND huyện Bến Cát nhưng con đường đã tồn tại từ rất lâu do nhà nước quản lý, phải thực hiện như thế nào vì hiện nay khi nộp hồ sơ đo đạc đổi sổ cập nhật đường thì không được giải quyết.

**Trả lời:** Trường hợp đường đã tồn tại từ rất lâu nhưng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không thể hiện, nay đo đạc cấp đổi con đường không nằm trong Quyết định 1130/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát. Căn cứ Công văn số 1354/UBND-KTN ngày 03/4/2008 của UBND tỉnh Bình Dương “đối với các trường hợp trước đây trên giấy chứng nhận QSDĐ không thể hiện đường giao thông nông thôn nhưng thực tế có đường giao thông nông thôn: Giao Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố rà soát, xác định cụ thể tính pháp lý của các tuyến đường giao thông” các trường hợp trên hiện nay Ủy ban nhân dân thị xã chỉ đạo các ngành chuyên môn rà soát các tuyến đường giao thông trên địa bàn thị xã Bến Cát để tháo gỡ các trường hợp trên.

Trên đây là Thông báo kết quả trả lời kiến nghị của người dân tại Hội nghị đối thoại trực tiếp giữa Chủ tịch UBND xã với nhân dân trên địa bàn xã năm 2019 về công tác quản lý trật tự xây dựng.

**Nơi nhận:**

- Thường trực Đảng Ủy
- Thường trực HĐND;
- Các ngành, đoàn thể;
- BLĐ các ấp;
- Các hộ dân;
- Lưu: VT



**CHỦ TỊCH**

Lê Nguyễn Thanh Bình

