

Số 1740./UBND-TNMT

Buôn Ma Thuột, ngày 22 tháng 11 năm 2016

V/v trả lời đơn kiến nghị của Tập thể các hộ dân
quanh Trường lái xe Bình Minh thuộc phường
Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột

Kính gửi: Tập thể các hộ dân quanh Trường lái xe Bình Minh
Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Khánh Xuân.

UBND thành phố Buôn Ma Thuột nhận được Công văn số 17/BBT-CTTĐT ngày 07/9/2016 của Ban Biên tập Cổng thông tin Điện tử tỉnh Đắk Lắk về việc đề nghị trả lời đơn của Tập thể các hộ dân quanh Trường Lái xe Bình Minh thuộc phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột. Sau khi kiểm tra, xem xét Báo cáo số 203/BC-TNMT ngày 11/8/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết vướng mắc quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Khánh Xuân, UBND thành phố Buôn Ma Thuột có ý kiến như sau:

1. Về nguồn gốc sử dụng đất của các hộ dân

Theo Báo cáo số 123/BC-UBND ngày 31/12/2015 của UBND phường Khánh Xuân: Khu vực các hộ dân có đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây là khu tập thể của Công ty Gỗ lạng, trong quá trình sử dụng Công ty Gỗ lạng đã tự thanh lý nhà trên đất cho cán bộ công nhân viên của Công ty để làm nhà ở. Những hộ mua nhà thanh lý đang trực tiếp sử dụng nhà và đất cho đến nay. Do diện tích nhà thanh lý quá nhỏ (khoảng 30m²/nhà) nên trong quá trình sử dụng các hộ đã tự coi nơi thêm để đảm bảo sinh hoạt. Qua thống kê hiện có 33 hộ đang sử dụng đất. Toàn bộ diện tích đất này thuộc Tổ liên gia 1 và 2 Tổ dân phố 7 phường Khánh Xuân (tờ bản đồ số 113).

2. Về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết đô thị

Theo Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 02/8/2005 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị mới, trung tâm phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột và Quyết định số 1374/QĐ-UBND ngày 25/6/2014 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) phường Khánh Xuân thì khu đất các hộ đang sử dụng thuộc quy hoạch đất xây dựng công trình công cộng.

3. Kết quả giải quyết việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Năm 2006 UBND phường Khánh Xuân đã thực hiện việc kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các hộ đang sử dụng theo hình thức tập trung.

Tuy vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ chưa giải quyết được do các hộ dân sử dụng nhà đất có nguồn gốc do Công ty Gỗ lạng chia

cấp trái thẩm quyền, không phù hợp quy hoạch đất ở. Căn cứ quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể:


- Tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định: "2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền".

- Tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2007 của Chính phủ quy định: "3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này".

Theo các quy định trên thì đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền thì phải phù hợp với quy hoạch thì mới đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để giải quyết đề nghị của các hộ dân, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và đúng các quy định của pháp luật, hiện nay UBND thành phố Buon Ma Thuật đã giao cho các ngành chuyên môn và UBND phường Khánh Xuân rà soát, đề xuất UBND thành phố báo cáo, đề nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch. Những trường hợp đủ điều kiện để điều chỉnh sang quy hoạch đất ở sẽ được giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

UBND thành phố Buon Ma Thuật xin được trả lời các hộ dân như trên.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Ban Biên tập Công thông tin Điện tử tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND th.phố;
- Phòng TNMT (theo dõi);
- UBND phường Khánh Xuân;
- Lưu VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH


Lưu Văn Khôi