

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƠN TRẠCH**

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

Số: 2926/UBND -NC

Nhơn Trạch, ngày 22 tháng 5 năm 2018

V/v trả lời yêu cầu, ý kiến của bạn
đọc trên Cổng thông tin điện tử tỉnh
Đồng Nai.

Kính gửi: Trung tâm CNTT và Truyền thông – Sở
Thông tin và Truyền thông tỉnh Đồng Nai.

UBND huyện Nhơn Trạch nhận được Văn bản số 261/TTCNTT&TT-DVCI ngày 04/5/2018 của Trung tâm Công nghệ Thông tin và Truyền Thông – Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Đồng Nai về việc trả lời yêu cầu, ý kiến của bạn đọc trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai (**đính kèm**);

Sau khi rà soát, kiểm tra, tổng hợp từ các cơ quan chuyên môn, UBND huyện Nhơn Trạch trả lời như sau:

Câu 1. Thông tin người gửi: Nguyễn Duy Thanh,

Tôi có mảnh đất thuộc ấp Bàu Bông xã Phước An, số tờ 90 thửa 40, nay tôi muốn chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở, không biết có được không? Và với 1431m thì chuyển đổi được bao nhiêu m² lên thổ cư? Giá chuyển đổi 1m² là bao nhiêu?

*** Trả lời:**

Căn cứ Quyết định số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Nhơn Trạch, thì vị trí thửa đất số 40 tờ bản đồ số 90 xã Phước An (bản đồ thành lập năm 2008), thuộc quy hoạch đất phát triển dự án, không được phép chuyển mục đích sang đất ở nông thôn.

Câu 2. Thông tin người gửi: Trần Văn Cường.

Nhà tôi đang ở ấp 4, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch có diện tích 297,6m² thuộc loại đất ONT, nhưng nhìn trên bản đồ quy hoạch, thì toàn bộ 297,6m² đó thuộc quy hoạch đất giao thông theo quyết định công bố quy hoạch số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017. Vậy cho tôi hỏi tôi 2 vấn đề:

Có thể xin giấy phép xây dựng nhà ở cao tầng tại vị trí này không?

Quy hoạch này khi nào triển khai?

*** Trả lời:**

- Đối với câu hỏi trên: qua rà soát nhận thấy ông Trần Văn Cường không cung cấp số hiệu thửa đất, số tờ bản đồ địa chính, do đó huyện chưa có cơ sở để kiểm tra rà soát quy hoạch để trả cụ thể cho ông. Đề nghị ông liên hệ Phòng TNMT, Phòng QLĐT huyện để được cung cấp thông tin.

Câu 3. Thông tin người gửi: Thân Tự Điển.

Mẹ tôi là Thân Thị Lệ, chủ sử dụng số tờ 47, số thửa 155. Năm 2008 có dự án khu dân cư xã Vĩnh Thanh – Sotraco đến nay 10 năm dự án vẫn không triển khai và bị treo đến nay nên không chuyển nhượng, sang tên được. Với quyết định công bố quy hoạch số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017, thể hiện thửa đất trên là quy hoạch đất ở nông thôn.

Xin cho tôi hỏi: với quy định mới này thì chủ đất Thân Thị Lệ có được sang nhượng thửa đất này chưa.

*** Trả lời:**

- Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Vĩnh Thanh do Công ty Sudico Miền Nam làm chủ đầu tư. Ngày 22/03/2013, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 2193/UBND-KT về việc thu hồi chủ trương đầu tư đối với dự án nêu trên.

- Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Qua đó quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Như vậy trường hợp của bà Thân Thị Điển được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi phù hợp với các điều kiện nêu trên.

Câu 4. Thông tin người gửi: Nguyễn Phú Vinh.

Tôi có mảnh đất thuộc tờ bản đồ số 37, thửa đất số 315, tổng diện tích 162m², trong đó có 50m² đất thổ cư, thuộc ấp 4, xã Long Thọ; Cho tôi hỏi:

- Có thể lên thêm được đất thổ cư cho mảnh đất này không?

- Diện tích tối đa được lên thổ cư?
- Và tôi có thể xây dựng nhà 3 tầng có định để ở được không?

*** Trả lời:**

- Căn cứ Quyết định số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Nhơn Trạch, thì vị trí thửa đất số 315 tờ bản đồ số 37 xã Long Thọ thuộc quy hoạch đất ở nông thôn, đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở nông thôn đối với phần diện tích đất nông nghiệp còn lại.

- Đối với việc xin giấy phép xây dựng: theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 và đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 và theo điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2018 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4814/QĐ-UBND ngày 29/12/2017, vị trí khu đất thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 37 (mới, diện tích 162m²), xã Long Thọ, Huyện Nhơn Trạch thuộc quy hoạch đất ở đô thị hiện hữu, được phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, với:

- + Diện tích 1 lô đất ở: $\geq 100\text{m}^2$
- + Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$.
- + Tầng cao: từ 1 đến 3 tầng.

Câu 5. Thông tin người gửi: Lê Quốc Trí.

Nhà tôi có 2 lô đất được cấp đề bù tại khu tái định cư xã Phước Khánh huyện Nhơn Trạch, 1 lô chính và 1 lô phụ đến nay vẫn chưa làm thủ tục xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay tôi làm thủ tục để xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phải đóng các loại phí nào?

Phí cơ sở tăng cho 2 lô đất này hiện nay tôi phải đóng là bao nhiêu.

*** Trả lời:**

Qua kiểm tra rà soát, nhận thấy ông Lê Quốc Trí không cung cấp được thời điểm cấp tái định cư (thời điểm bàn giao đất thực tế). Do đó, không có cơ sở để huyện trả lời ông Lê Quốc Trí theo nội dung ông yêu cầu.

Do đó, đề nghị ông Lê Quốc Trí liên hệ UBND xã Phước Khánh để được hướng dẫn lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi Cục thuế huyện sẽ xác định

nghĩa vụ tài chính và cung cấp thông tin về nghĩa vụ tài chính cho ông theo quy định.

Trên đây là trả lời các câu hỏi của bạn đọc thuộc phạm vi quản lý của huyện trên cổng thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai. UBND huyện kính gửi Trung tâm CNTT và Truyền thông – Sở Thông tin và Truyền Thông tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND huyện;
- CVP, các PVP HĐND – UBND huyện;
- Phòng TNMT, QLĐT, VH TT;
- Lưu VT.TH(NC).



Lương Hữu ích