

Số: 2584/BC-QLĐT

Nhon Trạch, ngày 28 tháng 12 năm 2018

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

Kính gửi: Ban Biên tập trang thông tin điện tử huyện.

Phòng Quản lý Đô thị huyện nhận được Văn bản số 159/BBT-TTĐT ngày 26/12/2018 về việc trả lời ý kiến của người dân hỏi trên Trang thông tin điện tử huyện.

Qua rà soát thông tin và quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Nhơn Trạch, phòng Quản lý Đô thị huyện trả lời như sau:

1/ Câu 1 của ông Đặng Văn Thiệp:

Vợ chồng tôi tích góp mua được mảnh đất để xây nhà, nhưng bây giờ tôi xây thì không xin được giấy phép xây dựng, lý do đất nằm trong quy hoạch (quy hoạch này xin thừa là có từ rất lâu và chưa biết bao giờ kết thúc) thửa đất của tôi được xã Phú Đông - Nhơn Trạch, tờ 9 thửa 233. Vậy xin hỏi nhà tôi 3 người vợ chồng tôi và con tôi còn nhỏ, hiện tại bây giờ tôi vẫn ở nhà thuê, dù có đất mua hợp pháp, có thổ cư. Đất này không có kế hoạch sử dụng đất của huyện trong năm, vậy tại sao tôi không làm được nhà trên chính đất mình. Vậy xin thưa Nhà nước, các ông lãnh đạo cũ vẽ quy hoạch ra và để đó thì dân chúng tôi ở đâu, không lẽ cứ ở thuê suốt đời, bây giờ đất bán không được, xây nhà ở không được, vậy đất đó mục đích sử dụng để làm gì ah, có phải đất thổ cư. Hay để nuôi heo. Cảm ơn vì đã đọc hết câu hỏi, mong sớm nhận được câu trả lời.

Trả lời: Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Đại Phước - huyện Nhơn Trạch đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 16/QĐ.UBT ngày 4/1/1999 và Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phú Đông tỉ lệ 1/10000 đã được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 30/8/2013, vị trí khu đất thuộc thửa 233 tờ bản đồ số 09 (mới, diện tích 134m²) xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, thuộc quy hoạch đất giáo dục phát triển theo dự án và đất mở đường giao thông, không được phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

2/ Câu 4 của ông Phạm Việt Thịnh:

Tôi định mua lô đất có số thửa 62 tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, diện tích 112.6m² hiện tại mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn. Xin phép Quý cơ quan giải đáp cho tôi 3 vấn đề thắc mắc như sau:
Thứ 1: Thửa đất trên ngoài quy hoạch sử dụng đất số 4696/QĐ-UBND còn bị vướng quy hoạch nào khác không? **Thứ 2:** Trông sổ đỏ, ở mục Thời hạn sử

dụng có ghi là “lâu dài” xin cho tôi hỏi “lâu dài” ở đây mang ý nghĩa như thế nào? Sau này sử dụng có bị Nhà nước thu hồi làm đất công hay quy hoạch gì khác không? **Thứ 3:** Cho tôi hỏi nếu tôi muốn xây nhà trên thửa đất này thì diện tích xây dựng là bao nhiêu? Quy hoạch xây dựng ở khu vực này như thế nào ạ?

Trả lời: Theo Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phú Hữu tỉ lệ 1/10000 đã được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 30/8/2013, vị trí khu đất thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 16 (mới, diện tích 112.6m²), xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch thuộc quy hoạch điểm dân cư số 4 - là điểm dân cư hiện hữu mở rộng (chưa có quy hoạch chi tiết), được phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, với:

- + Diện tích 1 lô đất ở: $\geq 200 \text{ m}^2$
- + Mật độ xây dựng: $\leq 70\%$
- + Số tầng cao: 1÷3 tầng

3/ Câu 6 của bà Nguyễn Thị Thùy Trang:

Hiện tại ở huyện Nhơn Trạch, dự án theo quy hoạch dân cư tại xã Long Tân và Phú Hội với diện tích khoảng 84ha có được phê duyệt cho Công ty TNHH Đô thị Phú Hội làm chủ đầu tư không? Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Oanh phân phối bán hàng lấy tên là Megga City 2.

Trả lời:

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (quy mô 83,9477ha) do Công ty Cổ phần Licogi 16 làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm đầu tư tại văn bản số 10078/UBND-CNN ngày 28/11/2008 và dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16/01/2012. Sau đó, Công ty Cổ phần Licogi 16 làm thủ tục chuyển đổi chủ đầu tư cho Công ty TNHH Khu Đô thị Phú Hội nên hiện nay Công ty TNHH Khu Đô thị Phú Hội là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (quy mô 83,9477ha). Hiện các cơ quan chuyên môn tỉnh, huyện quản lý dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội trên cơ sở quản lý nhà đầu tư là Công ty TNHH Khu Đô thị Phú Hội

4/ Câu 7 của ông Bùi Việt Hà:

Tôi định mua thửa đất có số thửa 237, tờ bản đồ số 56 tại địa chỉ xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, diện tích 504m², hiện tại mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Xin phép Quý cơ quan cho tôi hỏi thửa đất trên có vướng quy hoạch gì không? Tôi có thể chuyển mục đích sử dụng thành đất thổ cư không và chuyển được bao nhiêu mét? Rất mong nhận được câu trả lời sớm. Cảm ơn nhiều.

Trả lời: Theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016, vị trí khu đất thuộc thửa 237, tờ bản đồ số 56 (mới, diện tích 504m²), xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch thuộc quy



hoạch đất Khu dân cư phát triển theo dự án. UBND tỉnh Đồng Nai đã giới thiệu cho Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển nhà và xây dựng Tây Hồ làm chủ đầu tư và dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phú Hữu tại Quyết định số 919/QĐ-UBND ngày 24/3/2008, không được phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

5/ Câu 8 của bà Lê Thị Dung:

Tôi có mua 1 thửa đất số thửa 138 tờ bản đồ số 33, đại chỉ xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, diện tích 1076m², hiện tại mục đích sử dụng là đất trồng lúa. Xin phép Quý cơ quan cho tôi biết thửa đất trên có vướng quy hoạch gì không? Và nếu tôi xin chuyển mục đích sử dụng đất thành đất thương mại dịch vụ thì có được không và quy trình xin chuyển như thế nào?

Trả lời: Theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 và Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phú Đông tỉ lệ 1/10000 đã được Chủ tịch UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 30/8/2013, vị trí khu đất thuộc thửa 138 tờ bản đồ số 33 (mới, diện tích 1076m²) xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch thuộc quy hoạch đất du lịch sinh thái phát triển theo dự án, không được phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, không chuyển được mục đích thành đất thương mại dịch vụ.

6/ Câu 9 của bà Võ Thị Ngọc Lan:

Tôi có dự định mua thửa đất có số thửa 276, tờ bản đồ số 51, địa chỉ xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, diện tích 673m², hiện tại mục đích sử dụng là đất lúa, đang được quy hoạch thành đất ở nông thôn. Xin phép Quý cơ quan cho tôi biết được thửa đất trên có vướng quy hoạch gì không? Khi nào tôi được phép chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở nông thôn?

Trả lời: Theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016, vị trí khu đất thuộc thửa 276 tờ bản đồ số 51 (mới, diện tích 673,0m²) xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch thuộc quy hoạch đất hỗn hợp phát triển theo dự án, không được phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

7/ Câu 11 của ông Trương Văn Minh:

Tôi xin hỏi về cách thực hiện cho đúng thủ tục về lối đi chung.

Tôi có mua 1 mảnh đất phía trong, chưa có đường vào, chủ lô đất tôi mua có đất bên ngoài tiếp giáp mặt đường, họ đồng ý làm lối đi chung cho tôi đi là 4m bề ngang để tôi có thể đi vào thửa đất và xin phép xây nhà vì đất có thổ cư.

Xin hỏi thủ tục làm lối đi chung. Có phải công chứng giấy cam kết lối đi chung hay không? UBND xã hay địa chính xã có chứng thực được việc này hay không?

Mong rằng nhận được hướng dẫn của cơ quan chức năng.



Trả lời:

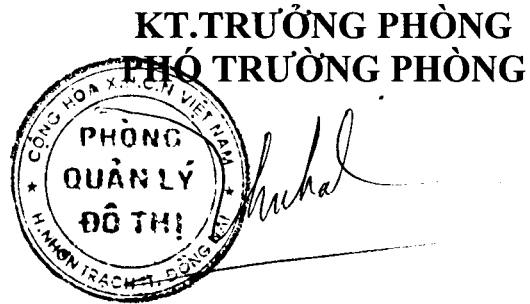
Việc thỏa thuận mua bán đất đai và thỏa thuận lỗi đi giữa người chủ bán đất và người mua đất không thuộc quản lý ngành của Phòng Quản lý Đô thị. Đề nghị ông Trương Văn Minh liên hệ UBND xã và Phòng Tài nguyên môi trường để được hướng dẫn cụ thể.

Riêng việc xin phép xây dựng nếu không có lỗi đi hiện hữu thể hiện trên bản đồ địa chính vào thửa đất xin phép xây dựng thì không giải quyết cấp phép xây dựng.

Trên đây là các nội dung trả lời thông tin quy hoạch của Phòng Quản lý Đô thị gửi Ban Biên tập trang thông tin điện tử huyện có trả lời ý kiến cho người dân được biết.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND huyện (thay báo cáo);
- Lưu VT.QLĐT (k).



Trần Thu Hạnh