



Ủy ban nhân
dân tỉnh
Khánh Hòa
09.08.2019
09:13:47
+07:00

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Số: *JSHO*/UBND-XDNE

Khánh Hòa, ngày *14* tháng *8* năm 2019

V/v Kiểm soát tình trạng phân lô
bán nền trái phép trên địa bàn tỉnh.

KHẨN

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông;
- Công an tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố.

UBND tỉnh nhận được văn bản số 2613/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng báo cáo kết quả kiểm tra về tình trạng tự phân lô bán nền trên địa bàn tỉnh theo phản ánh của nhiều kênh thông tin xã hội. Sau khi xem xét, UBND tỉnh đồng ý với nội dung báo cáo và đề nghị của Sở Xây dựng như sau:

- Giao UBND các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện các nội dung tại điểm 1 trang 3 văn bản số 2613/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện các nội dung tại điểm 2 trang 3 và trang 4 văn bản số 2613/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng.

- Giao Sở Xây dựng triển khai thực hiện các nội dung tại điểm 3 trang 4 văn bản số 2613/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng.

- Giao Sở Thông tin và Truyền thông triển khai thực hiện các nội dung tại điểm 4 trang 4 văn bản số 2613/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng.

- Giao Công an tỉnh triển khai thực hiện nội dung tại điểm 5 trang 4 văn bản số 2613/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng.

- UBND các huyện, thị xã, thành phố; các Sở (Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Thông tin và Truyền thông); Công an tỉnh khẩn trương tổ chức thực hiện các nội dung công việc được UBND tỉnh giao nêu trên, có trách nhiệm xử lý vụ việc theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền và đúng theo quy định của pháp luật đồng thời báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện; trường hợp có vướng mắc hoặc vượt thẩm quyền giải quyết thì các cơ quan báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xem xét giải quyết.

- Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ văn bản này để phối hợp triển khai thực hiện.

(Sao kèm văn bản số 2613/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng)

Nơi nhận :

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND “báo cáo”;
- TT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Sở: KHĐT, TC, GTVT, NN&PTNT, TP, CT;
- Ban Quản lý Khu KT Vân Phong;
- Phòng: TH, KT, KGVX, NC;
- Lưu: VT, VC, HM, KN, TV, TN, CN. 23

C/kiểm soát phân lô bán nền/02-8-2019/508



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đào Công Thiên

Số: 2613 /SXD-QLN

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 7 năm 2019

V/v tình trạng tự phân lô bán nền

UBND. TỈNH KHÁNH HÒA	
Số: 14156	
DẪN	Ngày: 19/7
Chuyên: <i>Luồng</i>	

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Trong thời gian gần đây, có nhiều tờ rơi quảng cáo, cũng như trên các trang mạng xã hội, trang badongsan.com xuất hiện nhiều thông tin về “mở bán đất nền khu dân cư” với nhiều tên gọi khác nhau như: “Khu dân cư Phú Quý”, “Khu dân cư Đại Phú Quý”, Khu dân cư cao cấp Nam Vân Phong,....”.

Qua kiểm tra, rà soát, Sở Xây dựng báo cáo như sau:

Trên địa bàn tỉnh hiện nay không có bất kỳ dự án nhà ở nào có tên gọi như nêu ở trên. Do vậy, Sở Xây dựng đã kiểm tra thực địa và thu thập hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Nha Trang, thị xã Ninh Hòa đối với 02 khu đất có tình trạng này là “Khu dân cư Phú Quý” tại xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang” và “Khu Dân cư Đại Phú Quý” tại xã Ninh Tây, thị xã Ninh Hòa (tạm gọi theo quảng cáo trong các tờ rơi và trên các trang mạng).

1. Đối với “Khu dân cư Phú Quý” tại xã Vĩnh Hiệp, Nha Trang:

Sở Xây dựng đã kiểm tra thực tế và thu thập hồ sơ từ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Nha Trang cho thấy, vị trí khu đất được phân lô có tên gọi là Khu dân cư Phú Quý tại xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang gồm có 04 thửa đất (tổng diện tích 3957,2m²):

- Thửa đất số 678 Tờ bản đồ số 13 có diện tích là 1590,3m² được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01166 ngày 07/12/2018 cho bà Trương Thị Hồng Cẩm. Mục đích sử dụng đất là đất chuyên trồng lúa nước.

- Thửa đất số 677 Tờ bản đồ số 13 có diện tích là 628,8m² được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01167 ngày 07/12/2018 cho ông Nguyễn Hồ Hải. Mục đích sử dụng đất là đất chuyên trồng lúa nước.

- Thửa đất số 676 Tờ bản đồ số 13 có diện tích là 856,4m² được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01168 ngày 07/12/2018 cho bà Nguyễn Thị Bình. Mục đích sử dụng đất là đất chuyên trồng lúa nước.

- Thửa đất số 681 Tờ bản đồ số 13 có diện tích là 881,7m² được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01437 ngày 19/4/2019 cho ông Nguyễn Đình Khương. Mục đích sử dụng đất là đất chuyên trồng lúa nước.



ĐỐI CHIẾU VỚI QUY HOẠCH ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Nha Trang theo Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 19/10/2016 của UBND tỉnh thì các thửa đất nêu trên thuộc quy hoạch là đất xây dựng mới đa chức năng (ký hiệu M17). Tại khu vực này không có dự án Khu dân cư Phú Quý.

Hiện nay, các chủ sử dụng đất đã thực hiện hợp thửa và tách thửa thành 34 thửa đất mới, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/6/2019. Tất cả 34 thửa đều được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất ở tại nông thôn và được cấp cho các cá nhân sau: Nguyễn Đình Khương 13 thửa, Nguyễn Thị Bình 08 thửa, Lê Quốc Khánh 09 thửa và Nguyễn Đình Đô 04 thửa. Tại khu vực trên đã được cắm mốc phân lô rõ ràng, hạ tầng như san nền, đổ đất và thi công xong đường bê tông nội bộ rộng từ 3,4m đến 13m.

2. ĐỐI VỚI KHU DÂN CƯ ĐẠI PHÚ QUÝ, XÃ NINH TÂY, NINH HÒA:

“**Khu Dân cư Đại Phú Quý**”, nằm sát phía sau UBND xã Ninh Tây. Theo quảng cáo thì khu dân cư này do Công ty Cổ phần Đại Phú Quý Land, có địa chỉ tại 325/2 Bình Lợi, quận Bình Thạnh, TP. HCM làm chủ đầu tư.

Rà soát trên địa bàn xã Ninh Tây, thị xã Ninh Hòa không có bất kỳ dự án nào có tên gọi là “Khu Dân cư Đại Phú Quý” do Công ty Cổ phần Đại Phú Quý Land làm chủ đầu tư. Mặt khác, qua nắm thông tin sơ bộ cho thấy địa điểm được quảng cáo là “Khu Dân cư Đại Phú Quý” nằm sát phía sau UBND xã Ninh Tây có diện tích khoảng 1,3ha thuộc quyền sử dụng của 02 hộ gia đình, đó là hộ ông Lê Minh Nhật (6.662m²) và hộ bà Nguyễn Thị Hồng (5.964m²), gồm đất ở theo hạn mức và đất trồng cây lâu năm. Toàn bộ diện tích khoảng 1,3 ha của 02 hộ đã được san lấp mặt bằng, nhưng chưa xây dựng hạ tầng. Theo tờ rơi quảng cáo, dự kiến chia khu đất này thành hàng trăm lô đất.

Qua thu thập thông tin tại Phòng Tài nguyên Môi trường và Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Ninh Hòa, đầu tháng 7/2019 bà Nguyễn Thị Hồng đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích của mình cho ông Trần Quốc Bảo, trú tại thành phố Hồ Chí Minh.

Tra cứu thông tin doanh nghiệp trên trang thông tin điện tử doanh nghiệpmoi.vn cho thấy, Công ty Cổ phần Đại Phú Quý Land, có địa chỉ tại 325/2 Bình Lợi, quận Bình Thạnh, TP. HCM do ông Trần Quốc Bảo là người đại diện theo pháp luật. Như vậy, “Khu dân cư Đại Phú Quý” có liên quan đến ông Trần Quốc Bảo, người nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Hồng.

Tóm lại, hiện nay đang có tình trạng một số cá nhân, tổ chức tự đặt tên dự án cho khu đất tự phân lô, nhằm gây sự chú ý của người có nhu cầu; nguồn gốc khu đất là đất nông nghiệp, được đối tượng nhận chuyển nhượng, sau đó thực hiện tách thửa đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở để chuyển nhượng cho khách hàng. Việc này dẫn đến việc khách hàng ngộ nhận đây là dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư. Khu đất tự phân lô không có quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt sẽ hình

thành khu dân cư tự phát, không có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không có đường giao thông nội bộ được kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Bên cạnh đó, vì khu đất không được cấp có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nên không có đánh giá tác động môi trường. Vì vậy, người dân đã nhận chuyển nhượng các lô đất tại khu vực này phải sinh sống trong điều kiện không có hạ tầng cấp, thoát nước, điện, đường là việc tất yếu sẽ xảy ra.

Trước mắt, có thể thấy các tổ chức, cá nhân này lợi dụng sự ít hiểu biết của một bộ phận khách hàng, dẫn đến việc thông tin, quảng cáo không đúng sự thật, lừa dối khách hàng, làm méo mó thị trường bất động sản và gây nhiều rủi ro cho người mua, cụ thể là khách hàng sẽ không được phép xây dựng nhà ở, vì khu vực này chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chưa được chuyển mục đích sử dụng đất; khách hàng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nông nghiệp, do không thuộc đối tượng trực tiếp sử dụng đất... Như vậy, với tình trạng pháp lý như trên, dẫn đến khiếu kiện đông người giữa khách hàng và tổ chức, cá nhân thu gom đất, gây mất an ninh trật tự và an toàn xã hội, dễ dẫn đến tạo điểm nóng tại địa phương.

Về lâu dài, việc tự phân lô này sẽ xảy ra tình trạng quá tải hạ tầng, gây ô nhiễm môi trường do cá nhân, tổ chức sau khi thu gom đất nông nghiệp đã tự san lấp mặt bằng, thi công xây dựng hạ tầng không có giấy phép xây dựng của cơ quan thẩm quyền, không có đánh giá tác động môi trường, không có phương án đấu nối vào hạ tầng khu vực mà hệ lụy tất yếu là phá vỡ quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, gây ra tình trạng ngập úng...

Từ tình hình trên, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo như sau:

1. Giao UBND các huyện, thị xã, thành phố:

- Rà soát, kiểm tra và báo cáo tình trạng tự phân lô chuyển nhượng nền mà không lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật, đề xuất phương án giải quyết cụ thể đối với từng trường hợp.

- Tổ chức kiểm tra, phát hiện và xử lý kịp thời tình trạng tự sang nền, làm đường, xây dựng công trình hạ tầng trái phép trên địa bàn quản lý, kiên quyết yêu cầu tổ chức, cá nhân sử dụng đất khắc phục nguyên trạng khu đất. Trường hợp tổ chức, cá nhân không chấp hành phải tổ chức cưỡng chế theo quy định.

- Bố trí lực lượng thường xuyên kiểm tra, cấm biển cảnh báo các địa điểm có dấu hiệu quảng cáo, rao bán, sang nền, phân lô để ngăn ngừa việc chuyển nhượng đất nền và xây dựng trái phép để cảnh báo cho người dân biết.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Kiểm tra, rà soát việc chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa tại các khu đất có tình trạng tự phân lô chuyển nhượng nền, kịp thời tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo UBND cấp huyện điều chỉnh những bất cập, sai sót (nếu có).



- Kiểm tra, rà soát thủ tục hợp thửa, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp để kiến nghị UBND tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh những quy định bất cập trong quy định về hợp thửa, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất để giải quyết tình trạng thu gom đất, chuyển mục đích và tự phân lô mà không thực hiện theo hình thức đầu tư xây dựng nhà ở.

- Xử lý vi phạm về sử dụng đất không đúng mục đích đối với các trường hợp tự phân lô chuyển nhượng đất nền đối với đất nông nghiệp, đất không có mục đích đất ở.

3. Giao Sở Xây dựng:

- Tuyên truyền, phổ biến đến các sàn giao dịch bất động sản, cơ sở kinh doanh môi giới bất động sản về việc không môi giới chuyển nhượng đất nền, do tổ chức, cá nhân tự gom đất để phân lô không lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Xử lý vi phạm về xây dựng trái phép (hạ tầng) trên các khu đất tự phân lô chuyển nhượng đất nền không lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo thẩm quyền.

4. Giao Sở Thông tin và Truyền thông:

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan, kiểm tra, rà soát để xử lý hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các tổ chức, cá nhân đăng thông tin trên các trang mạng để quảng cáo chuyển nhượng, mua bán đất nền tự phân lô tự nhận là dự án khu dân cư, nhưng thực chất không phải dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Đăng thông tin cảnh báo trên website của UBND tỉnh và công khai thông tin trên các phương tiện truyền thông đối với các khu đất không có dự án nhưng đang rao bán đất nền trên địa bàn tỉnh sau khi có báo cáo, kết luận của UBND cấp huyện.

5. Giao Công an tỉnh:

Chỉ đạo các Phòng nghiệp vụ và Công an huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, xác minh làm rõ nhân thân, hành vi của các đối tượng có hành vi thu gom đất nông nghiệp, chuyển mục đích sử dụng đất để phân lô chuyển quyền sử dụng đất trái quy định pháp luật, kịp thời xử lý những trường hợp có dấu hiệu hình sự trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gây rối trật tự công cộng và gian lận thương mại....

Sở Xây dựng kính báo././

Nơi nhận:

- Như trên;
- A. Dã, GD Sở;
- Lưu: VT, QL, TTra Sở; Hoạt. (4)

