

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ**

Số: 816/UBND-QLĐT

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

Hương Trà, ngày 22 tháng 3 năm 2024

V/v trả lời nội dung Đơn kiến nghị
của ông Lê Tấn Thái

Kính gửi: Ông Lê Tấn Thái, Tổ dân phố Giáp Nhất, phường Hương Văn,
thị xã Hương Trà.

Ngày 19/12/2023, UBND thị xã Hương Trà nhận được Đơn kiến nghị của Ông Lê Tấn Thái, phường Hương Văn về việc tách thửa và xây dựng nhà ở tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 3, TDP Giáp Nhất, phường Hương Văn. Trên cơ sở Báo cáo số 245/BC-QLĐT ngày 23/02/2024 của Phòng Quản lý đô thị, UBND thị xã Hương Trà trả lời Đơn của Ông như sau:

1. Về nội dung câu hỏi: Thửa đất, diện tích quy hoạch vướng bao nhiêu m², mốc quy hoạch; trong thửa đất, diện tích đất không vướng quy hoạch là bao nhiêu m² và vị trí nào được tách thửa, xây nhà?

Hiện nay, đồ án Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024 thì thửa đất số 403, tờ bản đồ số 3, TDP Giáp Nhất, phường Hương Văn có vị trí và chức năng như sau:

Đất thương mại dịch vụ (khoảng 1.940,0m²), đất giao thông (khoảng 1.286,5m²); đất cây xanh, mặt nước (khoảng 465,5m²).

Trên cơ sở đó, thửa đất số 403, tờ bản đồ số 3, TDP Giáp Nhất, phường Hương Văn không thuộc khu vực quy hoạch có chức năng ở.

2. Về nội dung câu hỏi: Quy hoạch bao giờ thực hiện, quá thời hạn bao lâu gỡ bỏ quy hoạch. Trong 500m² đất ở hiện tại có được xây nhà ở không?

a) Thời hạn quy hoạch:

- Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024: Thời hạn quy hoạch đến năm 2045 tầm nhìn đến năm 2065.

- Quy hoạch sử dụng đất thị xã Hương Trà thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050: Kỳ quy hoạch đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Về xây dựng nhà riêng lẻ trên đất ở đô thị: Thửa đất này không phù hợp quy hoạch nên không được cấp giấy phép xây dựng chính thức, chỉ được cấp

giấy phép xây dựng có thời hạn (nếu có nhu cầu xây dựng nhà ở và phải đảm bảo đủ diện tích xây dựng (kể cả nhà hiện có) $\leq 500\text{m}^2$; mật độ xây dựng $\leq 40\%$).

3. Về nội dung câu hỏi: Theo Luật đất đai sửa đổi 2013 có Khoản 2 điều 49 quy định đất nằm trong quy hoạch mà không có Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thị xã, Giấy báo thu hồi đất thì người dân tiếp tục thực hiện việc tách thửa, xây dựng và các giao dịch khác, vậy trường hợp của tôi có được thực hiện không?

- Khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013: “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.”

Quy định trên là liên quan đến việc người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật; không có quy định về vấn đề tách thửa.

- Về quy định tách thửa:

Một trong các trường hợp không được tách thửa tại khoản 3 Điều 4 Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế: “Đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt; khu vực có quy hoạch tỷ lệ 1/5000, 1/2000, 1/1000, 1/500 được phê duyệt không thuộc quy hoạch đất ở. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu thì áp dụng quy hoạch chung.”

Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở thuộc địa bàn thị xã Hương Trà là 100m^2 được quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Đối chiếu 02 quy định trên thì thửa đất số 403, tờ bản đồ số 3, TDP Giáp Nhất, phường Hương Văn không thuộc khu vực quy hoạch đất ở theo Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065

được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024 (*áp dụng quy hoạch chung do chưa có quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu*), do đó thửa đất này không được tách thửa.

4. Về nội dung câu hỏi: Sau 3 năm kể từ khi công bố quy hoạch mà không thực hiện thì người dân có quyền tách thửa xây dựng nhà cửa được không?

- Đối với quy hoạch sử dụng đất: Luật đất đai năm 2013 không có quy định nào liên quan đến thời hạn 03 năm kể từ ngày công bố quy hoạch. Tuy nhiên, tại khoản 4 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.*”. Hiện nay, Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thị xã Hương Trà được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 đang còn trong kỳ quy hoạch. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật đất đai năm 2013.

- Đối với quy hoạch chung đô thị: Luật Quy hoạch đô thị không có quy định nào liên quan đến thời hạn 03 năm kể từ ngày công bố quy hoạch. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị có quy định thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung là 5 năm kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị.

5. Về nội dung câu hỏi: Hiện tại tôi có 500m² đất thổ cư vướng quy hoạch không tách thửa nhưng do nhu cầu sinh hoạt tôi có được xin phép xây nhà được không?

Thửa đất này không phù hợp quy hoạch nên không được cấp giấy phép xây dựng chính thức, chỉ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn (nếu có nhu cầu xây dựng nhà ở và phải đảm bảo đủ diện tích xây dựng (kể cả nhà hiện có) ≤500m²; mật độ xây dựng ≤40%).

Trên đây là các nội dung trả lời Đơn Kiến nghị của Ông Lê Tấn Thái, UBND thị xã Hương Trà trả lời cho Ông được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT UBND thị xã;
- Phòng TNMT; QLĐT
- Chi nhánh VPĐKĐĐ
- UBND phường Hương Văn;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**