

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Số: 1420 /UBND-KT

Tây Ninh, ngày 28 tháng 4 năm 2022.

V/v: lập hồ sơ cấp Giấy chứng
nhận QSD đất tại dự án Làng Thanh
niên lập nghiệp Ninh Điền

Kính gửi: Tỉnh đoàn Tây Ninh.

Qua xem xét Báo cáo số 2510/BC-STNMT ngày 20/4/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc kết quả giải quyết có liên quan đến kiến nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền, UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Đề nghị Tỉnh đoàn Tây Ninh căn cứ hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 2510/BC-STNMT nêu trên tổ chức lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền theo quy định.

Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thực hiện ý kiến của UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT. (01/25)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH,**



Trần Văn Chiến

BÁO CÁO

Kết quả giải quyết có liên quan đến kiến nghị việc cấp giấy chứng nhận tại Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh

Thực hiện chỉ đạo của lãnh đạo UBND tỉnh được Văn phòng UBND tỉnh truyền đạt tại Công văn số 2231/VP-KT ngày 05/4/2022, về việc tham mưu xử lý nội dung liên quan đến Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền và Báo cáo số 660/BC-SXD ngày 16/3/2022 của Sở Xây dựng về việc bổ sung ý kiến tham mưu liên quan đến kiến nghị của Tỉnh đoàn Tây Ninh.

Sau khi nghiên cứu nội dung Báo cáo số 660/BC-SXD của Sở xây dựng về nội dung liên quan đến kiến nghị của Tỉnh đoàn về Dự án Làng thanh niên lập nghiệp, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Nội dung báo cáo

1.1. Hồ sơ giao đất cho Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền

Năm 2012 Ban chấp hành Tỉnh đoàn được UBND tỉnh giao 2.322.882,1 m² để triển khai thực hiện Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 28/7/2010 trong đó:

- Đất khu dân cư nông thôn: 187.200 m² (18,72 ha).
- Đất sản xuất nông nghiệp là 2.135.682,1 m² (213,5682 ha).

Thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày Quyết định giao có hiệu lực.

Đến năm 2018 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 02/8/2018 về việc phê duyệt thiết kế Phê duyệt Thiết kế và Dự toán kinh phí đo đạc; Công trình đo đạc sử dụng đất Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp biên giới Ninh Điền; Hạng mục đo vẽ bản đồ địa chính, lập hồ sơ hiện trạng sử dụng đất, cắm mốc ranh đất.

Ngày 20/3/2014 Ban chấp hành Tỉnh đoàn có Công văn 709/TĐTN-QLDA V/v điều chỉnh quy mô diện tích đất Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền đề nghị UBND tỉnh giảm 54 ha (làm tròn từ 232 ha còn 178 ha).

1.2. Hồ sơ đo đạc địa chính

Trên cơ sở Quyết định số 1912/QĐ-UBND, ngày 2/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, Tỉnh đoàn Tây Ninh đã thực hiện kí hợp đồng số 145/2018/HĐĐĐ ngày 10/10/2018 với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh về việc tiến hành trích đo thửa đất, cắm mốc ranh đất, xây dựng sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (*Phần 54 ha giao lại địa phương quản lý*) và Hợp đồng số 146/2018/HĐĐĐ ngày 10/10/2018 với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh về việc tiến hành trích đo thửa đất, cắm mốc ranh đất, xây dựng sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (*Phần diện tích 178 ha đang thực hiện*). Đến nay thực hiện cụ thể như sau:

- Đã cắm mốc phần diện tích 54 ha giao về cho địa phương quản lý (*Hợp đồng 145/2018/HĐĐĐ*).

- Công tác trích đo, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất 178 ha (*Hợp đồng 146/2018/HĐĐĐ*) hiện nay Văn phòng đăng ký đất đai đã bàn giao kết quả cho ban chấp hành Tỉnh đoàn.

Văn phòng đăng ký đất đai đã cắm mốc hoàn thành 54 mốc và 200 mốc đất sản xuất nông nghiệp.

1.3. Những tồn tại khó khăn hiện nay đối với việc quản lý sử dụng đất tại dự án

Khu Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp hiện nay đã hình thành khu dân cư được Ban chấp hành tỉnh đoàn tạm giao đất để quản lý sử dụng nay được trên 10 năm, vì vậy Ban chấp hành Tỉnh Đoàn có đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường làm rõ yêu cầu và sự cần thiết phải có hồ sơ quy hoạch chi tiết dự án được duyệt để thực hiện công tác phân lô cắm mốc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại khu dân cư và có hướng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến đất đai của Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp biên giới Ninh Điền.

Tuy nhiên cho đến nay, công tác cấp giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân nơi đây vẫn chưa thực hiện được vì còn liên quan đến việc thực hiện Quy hoạch chi tiết khu dân cư của dự án. Để hoàn chỉnh công tác cắm mốc theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Quyết định 1912/QĐ-UBND ngày 02/8/2018, được điều chỉnh bằng Quyết định 2800/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh "*Tổ chức thực hiện và hoàn thành: Đến ngày 31/12/2021*". Yêu cầu phải có quy hoạch chi tiết khu dân cư của dự án sau đó căn cứ quy hoạch được phê duyệt thực hiện cắm mốc.

Ngày 25/01/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức cuộc họp với các đơn vị gồm Sở Xây dựng, Ban chấp hành Tỉnh đoàn Tây Ninh, UBND huyện Châu Thành để thống nhất hướng tháo gỡ một số khó khăn, vướng mắc liên quan đến công tác kiểm tra nghiệm thu kết quả đo đạc tại dự án Làng Thanh niên lập nghiệp, tại buổi họp qua các ý kiến của phòng chuyên môn, Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận căn cứ theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và đề nghị Ban chấp hành Tỉnh

đoàn Tây Ninh lập quy hoạch chi tiết đối với Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp trình UBND huyện Châu Thành phê duyệt, làm cơ sở bố trí giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo quy định. Đồng thời chỉ đạo nhắc nhở Văn phòng đăng ký đất đai và phòng chuyên môn kiểm tra, rà soát việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất tại khu đất Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền.

1.4. Trách nhiệm giải quyết tồn tại về quy hoạch chi tiết khu dân cư của dự án

Theo ý kiến của Sở Xây Dựng tại Báo cáo số 660/BC-SXD về nội dung liên quan đến kiến nghị của Tỉnh đoàn về dự án Làng thanh niên lập nghiệp, “*về việc giao đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư nông thôn khi chưa căn cứ sự phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt theo quy định của Luật Đất đai và tham mưu, đề xuất việc cấp đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được Ban chấp hành Tỉnh Đoàn Tây Ninh giao đất ở, đất sản xuất thuộc dự án Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền theo quy định*”.

Thực hiện theo Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 28/7/2010 của UBND tỉnh về việc thu hồi 2.322.882,1 m² đất do UBND huyện Châu Thành đang quản lý tại xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh và giao đất cho Ban chấp hành Tỉnh đoàn Tây Ninh để thực hiện Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp. Tại khoản 2, Điều 2 nêu rõ “*Sau khi ban chấp hành Tỉnh đoàn Tây Ninh xây dựng xong Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp, các hộ gia đình cá nhân được bố trí sử dụng theo Dự án sẽ được UBND huyện Châu Thành giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định*”. Tại khoản 4, Điều 2 “*UBND huyện Châu Thành có trách nhiệm: Bổ sung Dự án làng Thanh niên lập nghiệp vào quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2010-2020 theo đúng quy định*”; Trước đây ban chấp hành Tỉnh đoàn chỉ thực hiện tạm giao cho các hộ gia đình, cá nhân để có đất sử dụng và sản xuất, đồng thời tiếp tục hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định, tuy nhiên yêu quy định phải có quy hoạch chi tiết khu dân cư của dự án. Vì vậy Ban chấp hành Tỉnh đoàn phải có quy hoạch chi tiết khu dân cư của dự án.

Sau khi quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh căn cứ thực hiện việc cắm mốc, trên cơ sở này cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đề xuất kiến nghị

Đối với các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất hiện nay, sử dụng đất trên 10 năm là do Ban chấp hành Tỉnh đoàn tạm giao bố trí việc quản lý sử dụng đất và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó các cơ quan chuyên môn sẽ hoàn chỉnh các thủ tục tiếp theo. Sau khi Ban chấp hành Tỉnh đoàn Tây Ninh có quy hoạch chi tiết khu dân cư của Dự án

Làng Thanh Niên lập nghiệp các hộ gia đình, cá nhân sẽ được bố trí theo dự án sẽ được cấp giấy chứng nhận.

Để thực hiện công tác giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu Dự án Làng Thanh niên lập nghiệp Ninh Điền, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ điểm a. khoản 1, Điều 26 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đã quy định "*Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*".

Đến nay việc đo đạc hiện trạng sử dụng đất tại Làng Thanh niên hạng mục đo vẽ bản đồ địa chính, lập sơ đồ hiện trạng sử dụng đất Văn phòng đăng ký tỉnh đã thực hiện xong và kết quả giao cho Ban chấp hành Tỉnh đoàn để thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Như vậy để thực hiện công tác phân lô cắm mốc, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu dân cư Làng Thanh niên lập nghiệp theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ban chấp hành Tỉnh đoàn phải có quy hoạch chi tiết khu dân cư của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là phù hợp quy định hiện hành và Quyết định của UBND tỉnh.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét có ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ Sở;
- Sở Xây dựng;
- BCH Tỉnh đoàn;
- Lưu VT Sở, VT VPDK.

GIÁM ĐỐC



Kiên Công Minh