

Số: /TB-STNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 7 năm 2024

## THÔNG BÁO

### Kết quả thẩm định hồ sơ xin giao đất của UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi:

- Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Lạng Sơn;
- UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được 02 hồ sơ đề nghị giải quyết thủ tục hành chính (TTHC): về việc xin giao đất của UBND phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở văn hóa (Nhà văn hóa khối 1, khối 9). TTHC được thực hiện theo cơ chế một cửa, mã hồ sơ: 000.00.08.H37-240602-0003, 000.00.08.H37-240607-0001; ngày hẹn trả hồ sơ 02/7/2024. Sau khi xem xét, thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả thẩm định như sau:

#### 1. Tóm tắt nội dung hồ sơ xin giao đất

##### 1.1. Nhà Văn hóa khối 1

- UBND phường Tam Thanh xin giao thửa đất số 146, tờ bản đồ số 46, diện tích 121,4m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất xây dựng cơ sở văn hoá (DVH); Khu đất thuộc khối 1, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

- Vị trí, ranh giới khu đất xin giao được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 183-2024, tỷ lệ: 1:200, do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 10/5/2024.

##### 1.2. Nhà văn hóa khối 9

- UBND phường Tam Thanh xin giao thửa đất số 246, tờ bản đồ số 53, diện tích 211,8m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất xây dựng cơ sở văn hoá (DVH); Khu đất thuộc khối 9, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

- Vị trí, ranh giới khu đất xin giao được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 179-2024, tỷ lệ: 1:200, do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 10/5/2024.

#### 2. Kết quả kiểm tra, thẩm định hồ sơ

Ngày 24/6/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức phối hợp cùng với các cơ quan liên quan<sup>1</sup>, tiến hành kiểm tra, thẩm định hồ sơ tại thực địa. Kết quả kiểm tra được lập thành biên bản cuộc họp, chi tiết nội dung thẩm định được đánh giá cụ thể tại Biên bản thẩm định hồ sơ TTHC đất đai của UBND phường Tam Thanh. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, thẩm định khu đất tại thực địa, cho thấy hồ sơ còn một số những tồn tại vướng mắc cụ thể như sau:

##### 2.1. Nhà văn hóa khối 1

<sup>1</sup> Các cơ quan: Văn phòng Đăng ký đất đai; UBND thành phố; UBND phường Tam Thanh (theo giấy mời số 329/GM-STNMT ngày 20/6/2024).

**a) Về nguồn gốc sử dụng đất:** trước đây là đất do Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nhà và đô thị Lạng Sơn quản lý, UBND tỉnh đã có Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 07/10/2008 về việc thu hồi đất để xây dựng Nhà văn hóa khối 1, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

Năm 2009, Nhà văn hóa được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, đến năm 2019 công trình được sửa chữa, cải tạo theo Quyết định 220/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 của UBND phường Tam Thanh về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu xây dựng công trình cải tạo, sửa chữa nhà văn hóa khối 1, phường Tam Thanh.

**b) Hiện trạng:** trên khu đất có 01 nhà văn hoá (cấp 4), bên trong có 01 nhà vệ sinh khép kín; ranh giới phía Tây và phía Nam tiếp giáp các hộ dân đã được xây dựng công trình nhà ở kiên cố tiếp giáp công trình nhà văn hóa; phía Bắc và phía Đông tiếp giáp vỉa hè đường Phố Muối và đường Trần Đăng Ninh. Ranh giới ổn định rõ ràng, tuy nhiên theo Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất trong hồ sơ trích đo và ý kiến tại buổi kiểm tra của chủ hộ giáp ranh phía Tây (ông Nguyễn Văn Hòa) đề nghị xem xét việc chồng lấn ranh giới giữa Nhà văn hóa và Giấy chứng nhận của gia đình đã được UBND thành phố cấp ngày 04/02/2010, lý do hiện trạng ranh giới gia đình đang sử dụng không đủ theo Giấy chứng nhận.

**c) Về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và Quy hoạch chuyên ngành**

- Đối chiếu vị trí khu đất xin giao với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Lạng Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Lạng Sơn, được phê duyệt tại Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 15/01/2024, cho thấy khu đất có một phần diện tích khoảng 115,8m<sup>2</sup> quy hoạch đất xây dựng cơ sở văn hóa; một phần diện tích **khoảng 5,6m<sup>2</sup> quy hoạch đất ở đô thị**, chưa đảm bảo phù hợp theo hiện trạng Nhà văn hóa đang sử dụng.

- Đối chiếu vị trí khu đất xin giao với hồ sơ phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 18/4/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn, có khoảng 115,3m<sup>2</sup> được quy hoạch đất công cộng (ký hiệu CC.15); **khoảng 5,5m<sup>2</sup> quy hoạch là đất ở (ký hiệu O.HH.1)**; khoảng 0,6m<sup>2</sup> được quy hoạch là đất giao thông. Khu đất có một phần diện tích chưa đảm bảo phù hợp quy hoạch xây dựng.

## 2.2. Nhà văn hóa khối 9

**a) Về nguồn gốc sử dụng đất:**

- Đối chiếu với Bản đồ giải thửa (đo đạc theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ): khu đất Nhà văn hóa khối 9 thuộc một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 02 xã Việt Thắng, trên Sổ đăng ký đất đai quy chủ Đội 3 – Bến Bắc (đất Hợp tác xã).

- Đối chiếu với Bản đồ địa chính đo đạc năm 1997: cho thấy Nhà văn hóa khối 9 thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 52, ký hiệu trên bản đồ là T, chưa quy chủ trên Sổ mục kê, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2000, Nhà văn hóa khối 9 được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng ổn định; đến năm 2011, công trình được cải tạo theo Quyết định số 16a/QĐ-UBND ngày 30/3/2011 của UBND phường Tam Thanh về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình cải tạo nhà văn hóa khối 9, phường Tam

Thanh, thành phố Lạng Sơn. Sau khi hoàn thiện công trình tiếp tục được sử dụng ổn định cho mục đích đất xây dựng cơ sở văn hóa, từ đó tới nay.

**b) Hiện trạng:** trên khu đất có 01 nhà văn hoá (cấp 4), 01 công trình phụ, sân và tường bao xung quanh, ranh giới sử dụng rõ ràng, không tranh chấp, sử dụng đúng mục đích đất xây dựng cơ sở văn hóa.

**c) Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành**

- Đối chiếu vị trí khu đất với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Lạng Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Lạng Sơn, được phê duyệt tại Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 15/01/2024, cho thấy khu đất có một phần diện tích khoảng 10,5m<sup>2</sup> thuộc đất đường giao thông, một phần diện tích khoảng 201,3m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch đất xây dựng cơ sở văn hóa.

- Đối chiếu vị trí khu đất xin giao với hồ sơ phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 18/4/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn, khu đất có khoảng 165,0m<sup>2</sup> được quy hoạch đất công cộng (ký hiệu CC.15); khoảng 36,3m<sup>2</sup> quy hoạch là đất ở (ký hiệu Ở.HH.88); khoảng 10,5m<sup>2</sup> được quy hoạch là đất giao thông.

Như vậy, khu đất có một phần diện tích chưa đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.

**2.3. Kết quả kiểm tra sản phẩm trích đo**

**a) Nhà Văn hóa khối 1:** theo kết quả đo đạc ranh giới hiện trạng Nhà văn hóa khối 1, cho thấy vị trí, ranh giới khu đất cơ bản trùng khớp theo bản đồ địa chính; Riêng phần ranh giới phía Đông tiếp giáp vỉa hè đường Trần Đăng Ninh, ranh giới hiện trạng theo công trình xây dựng thể hiện tụt giảm so với Bản đồ địa chính và diện tích sau khi đo đạc giảm 4,9m<sup>2</sup> so với Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 07/10/2008 về việc thu hồi đất để xây dựng nhà văn hóa khối 1, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn.

Trong Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất theo hồ sơ trích đo, thể hiện chủ hộ giáp ranh phía Tây (ông Nguyễn Văn Hòa) đề nghị xem xét việc chùng lấn ranh giới giữa Nhà văn hóa và Giấy chứng nhận của gia đình đã được cấp, lý do hiện trạng ranh giới gia đình đang sử dụng không đủ theo Giấy chứng nhận.

**b) Nhà văn hóa khối 9:**

Mảnh trích đo địa chính được thực hiện cơ bản theo các quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 15/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, hồ sơ trích đo chưa đảm bảo, còn thiếu nhiều nội dung, cụ thể: Bảng thống kê thửa đất, nội dung thông tin diện tích chưa chính xác; thiếu biên bản xác nhận việc công khai bản trích đo địa chính; Báo cáo tổng kết kỹ thuật không đúng mẫu 04; thiếu Báo cáo kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình, sản phẩm của đơn vị thi công Mẫu số 05 theo quy định tại Thông tư 49/2016/TT-BTNMT ngày 28/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 275/QĐ-STNMT ngày 12/9/2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về ban hành Quy trình kiểm tra, thẩm định, xác nhận sản phẩm trích đo địa chính trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

**3. Kết luận, kiến nghị**

### **3.1. Kết luận**

Từ những tồn tại, vướng mắc nêu trên, hồ sơ xin giao đất của UBND phường Tam Thanh để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở văn hóa tại khối 1 và khối 9, phường Tam Thanh, thành phố Lạng Sơn chưa đủ điều kiện trình UBND tỉnh, xem xét quyết định giao đất.

### **4.2. Kiến nghị**

Để có cơ sở cấp giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho UBND phường Tam Thanh, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các cơ quan thực hiện các nội dung như sau:

(1) UBND thành phố: xem xét quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đảm bảo điều kiện giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất Nhà văn hóa khối 1 và khối 9, phường Tam Thanh. Chỉ đạo rà soát, xác minh, làm rõ việc chồng lấn ranh giới do UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận năm 2010 cho gia đình ông Nguyễn Văn Hòa với ranh giới thu hồi đất tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 07/10/2008 của UBND tỉnh.

(2) Văn phòng Đăng ký đất đai: hoàn thiện hồ sơ sản phẩm cấp đơn vị thi công theo quy định tại Thông tư 49/2016/TT-BTNMT ngày 28/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 275/QĐ-STNMT ngày 12/9/2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về ban hành Quy trình kiểm tra, thẩm định, xác nhận sản phẩm trích đo địa chính trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Kiểm tra, xác định ranh giới đã được UBND tỉnh thu hồi tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 07/10/2008 trên thực tế, đối chiếu với ranh giới đã cấp Giấy chứng nhận của gia đình ông Nguyễn Văn Hòa; Xác định mức độ, tình trạng biến động khu đất Nhà văn hóa khối 1 để thực hiện việc Trích lục hoặc Trích đo địa chính đảm bảo theo quy định.

(3) UBND phường Tam Thanh: phối hợp với cơ quan chuyên môn rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đảm bảo điều kiện giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các khu đất Nhà văn hóa. Kiểm tra, xác minh, làm rõ việc chồng lấn ranh giới cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông Nguyễn Văn Hòa với ranh giới thu hồi đất tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 07/10/2008 của UBND tỉnh, đối với Nhà văn hóa khối 1, để tránh việc tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện của người dân.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả thẩm định hồ sơ giao đất để UBND phường Tam Thanh và các cơ quan liên quan biết, thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở;
- UBND thành phố Lạng Sơn; (P/h)
- Văn phòng ĐKĐĐ;
- Lưu: VT, QLĐĐ(VTT).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Chu Văn Thạch**