

Số: **2088** /SXD-TT

(V/v: báo cáo kết quả xử lý các trường hợp nhà đất "siêu mỏng, siêu méo" trên địa bàn Thành phố)

Hà Nội, ngày **08** tháng **04** năm **2013**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội tại văn bản số 2226/UBND-QHXDGT ngày 28/3/2013 về việc xử lý các trường hợp nhà "siêu mỏng, siêu méo". Sở Xây dựng Hà Nội báo cáo kết quả xử lý của các quận, huyện trên địa bàn Thành phố có công trình "siêu mỏng, siêu méo" cụ thể như sau:

Theo số liệu báo cáo của 13 quận (huyện) có công trình, thửa đất có kích thước hình học không phù hợp để xây dựng, đến 31/12/2012, các quận (huyện) đã xử lý được: 345/597 trường hợp "siêu mỏng, siêu méo" trong đó có 02 đơn vị: Huyện Gia Lâm và huyện Thanh Trì đã hoàn thành việc xử lý hết các trường hợp siêu mỏng, siêu méo. Còn lại 252/597 trường hợp.

Theo báo cáo của 11 quận (huyện) đến ngày **31/3/2013**, các quận (huyện) đã tiếp tục giải quyết xong: **44 trường hợp** (Ba Đình: 04, Đống Đa: 15, Tây Hồ: 09, Từ Liêm: 03, Long Biên: 06; Hà Đông: 03, Thanh Xuân: 02, Hoài Đức: 02), còn **208/597** trường hợp trên địa bàn 9 quận (huyện) đang tiếp tục giải quyết. Cụ thể:

1. Ba Đình: còn 69 trường hợp đã phân loại xử lý:

- Hợp thửa, hợp khối: 08 trường hợp.
- Cải tạo, chỉnh trang: 08 trường hợp.
- Cải tạo, tồn tại tạm thời: 19 trường hợp.
- Thu hồi: 34 trường hợp.

Toàn bộ 69 trường hợp đang giải quyết đều nằm ngoài chỉ giới mở đường tồn tại từ trước ngày 15/3/2005 đến nay. Các hộ dân đã sử dụng trong thời gian dài, ổn định, hiện đang là nơi ở, kinh doanh của các hộ dân. Các trường hợp này đều đã tồn tại trước khi có Luật xây dựng và quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật xây dựng.

UBND quận Ba Đình có văn bản số 1246/UBND-QLĐT ngày 12/10/2012 gửi Sở Kế hoạch đầu tư báo cáo đề xuất UBND Thành phố bố trí nguồn ngân sách

để thực hiện thu hồi 34/69 trường hợp (gồm kinh phí bồi thường về đất, hỗ trợ về nhà, số căn hộ tái định cư).

UBND quận đề xuất phương án xử lý đối với một số trường hợp theo hướng hợp khối kiến trúc (không hợp thửa) với điều kiện đảm bảo kiến trúc mặt ngoài liền khối, thống nhất về hình thức, màu sắc, không nhìn thấy cạnh siêu mỏng siêu méo.

2. Đống Đa: còn 28 trường hợp

+ 01 TH cải tạo chính trang

+ 27 TH thu hồi

Tiến độ hoàn thành xong trong Quý II/2013.

3. Hai Bà Trưng: còn 19 trường hợp

+ 11 trường hợp đang thỏa thuận hợp khối, tuy nhiên gặp rất nhiều khó khăn do hầu hết các hộ dân đã sinh sống và kinh doanh từ lâu.

+ 8 trường hợp lên phương án thu hồi. Hiện nay, UBND quận đã ban hành quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 19/3/2012 phê duyệt quy hoạch đối với 08 trường hợp thu hồi.

Tiến độ thực hiện xong trong quý II/2013.

4. Tây Hồ: còn 23 trường hợp

23 trường hợp trên công trình cấp 4, UBND quận lên phương án thu hồi.

UBND quận đã hoàn thành lập bản đồ địa chính (hoặc trích đo bản đồ địa chính).

Do việc thực hiện công tác thu hồi đất gặp nhiều khó khăn. Phòng QLĐT đề xuất, tham mưu với UBND quận Tây Hồ xem xét phê duyệt phương án xử lý đối với 23 trường hợp còn lại (trước đây đã phê duyệt phương án xử lý là thu hồi): Chuyển từ thu hồi sang cải tạo chính trang thành những kiốt 1 tầng và yêu cầu các chủ sử dụng đất cam kết thực hiện.

Tiến độ thực hiện: xong trong quý II /2013.

5. Thanh Xuân: còn 9 trường hợp,

09 trường hợp này UBND quận lên phương án thu hồi.

Đến nay đang thực hiện lập QH TMB, xin chỉ giới đường đỏ và tiếp tục thực hiện quy trình thu hồi đất theo hướng dẫn tại văn bản số 5096/STNMT-KHTH ngày 26/11/2012.

Tiến độ xử lý xong (30/6/2013).

6. Cầu Giấy: còn 09 trường hợp(02 TH đất trống và 07 TH nhà 01 tầng)

09 trường hợp này UBND quận lên phương án thu hồi. UBND quận có văn bản gửi Sở Quy hoạch Kiến trúc xin hướng dẫn về việc lập QH TMB. Sau khi có ý kiến của Sở Quy hoạch UBND quận sẽ giao TT PT quỹ đất quận làm chủ đầu tư.

Tiến độ xử lý xong (30/6/2013).

7. Hoàng Mai: còn 10 trường hợp

- 01 trường hợp chính trang (xử lý một phần công trình): đã có phương án kiến trúc chính trang, nhưng do hộ dân là gia đình chính sách, không có điều kiện kinh tế để thực hiện nên UBND phường đang nghiên cứu phương án hỗ trợ kinh phí để thực hiện. Dự kiến thực hiện xong trong tháng 4/2013.

- 09 trường hợp hợp thu hồi:

+ 06 TH (phường Trần Phú): Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư quận Hoàng Mai đã thông qua phương án bồi thường và bố trí vốn để chi trả tiền đền bù theo quy định. Tiến độ dự kiến xong trong quý II /2013.

+ 03 TH (phường Định Công): 01 TH nằm một phần vào chỉ giới GPMB dự án thoát nước (đã có quyết định phê duyệt dự án). UBND quận Hoàng Mai đã giao Ban Bồi thường GPMB xem xét đền bù hoặc bố trí tái định cư khi thực hiện dự án Thoát nước giai đoạn II; 02 TH do có tranh chấp về ranh giới đất, UBND quận Hoàng Mai đã chỉ đạo TT PT quỹ đất phối hợp với UBND phường và các phòng ban liên quan tiếp tục xử lý theo quy định.

Tiến độ thực hiện xong trong quý II /2013.

8. Hà Đông: Còn 34 trường hợp

34 trường hợp này được lập thành 20 dự án (đã có quyết định cho phép thực hiện chuẩn bị đầu tư và được UBND các phường phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật).

UBND quận có văn bản số 277/UBND ngày 12/3/2013 báo cáo UBND Thành phố (đồng thời gửi Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Tài Chính) xem xét bố trí vốn ngân sách để chuẩn bị đầu tư xử lý đối với các trường hợp nhà đất "siêu mỏng, siêu méo". UBND Thành phố đã có văn bản giao Sở Kế hoạch Đầu tư xem xét giải quyết. Đến nay chưa có văn bản trả lời của Sở Kế hoạch đầu tư.

9. Hoài Đức: còn 07 trường hợp.

+ 03 trường hợp UBND xã giao đất dịch vụ, hiện nay đang xin ý kiến để thu hồi theo quy định. Tiến độ thực hiện xong 30/6/2013.

+ 04 trường hợp lên phương án hợp thửa, hợp khối. Hiện nay UBND huyện giao UBND các xã vận động hợp thửa hợp khối nhưng các hộ dân chưa có sự thống nhất.

Tiến độ thực hiện xong (30/6/2013).

*** Thuận lợi:**

Các văn bản quy phạm pháp luật để thực hiện việc xử lý nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" về cơ bản đã được thống nhất, đủ điều kiện để các quận, huyện tổ chức thực hiện và được Sở Tài nguyên Môi trường báo cáo Thành phố tại văn bản số 155/STNMT-KHTH ngày 09/01/2013, cụ thể:

+ UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 07/2013/QĐ-UBND ngày 05/02/2013 để giải quyết bất cập tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND.

+ Sở Tài nguyên Môi trường đã hướng dẫn trình tự thủ tục xử lý thu hồi đất "siêu mỏng, siêu méo" tại văn bản số 5096/STNMT-KHTH ngày 26/11/2012.

+ Sở Xây dựng đã tổng hợp ý kiến các Sở chuyên ngành và hướng dẫn các quận, huyện thực hiện xử lý nhà đất "siêu mỏng, siêu méo" tại văn bản số 948/TB-SXD ngày 04/02/2013.

+ Sở QHKT đã có văn bản số 407/QHKT-P8 ngày 07/02/2013 báo cáo UBND Thành phố không có quận huyện nào có văn bản báo cáo vướng mắc về xử lý nhà đất "siêu mỏng, siêu méo"; đồng thời đề xuất về nội dung và thẩm quyền chấp thuận QHTMB tỷ lệ 1/500 khi xử lý thu hồi nhà đất "siêu mỏng, siêu méo".

- Công tác lập phương án thu hồi (lập dự án, thẩm định, phê duyệt dự án, đền bù, thu hồi đất, GPMB...) khó có thể thực hiện trong một thời gian ngắn. Song, việc giải quyết SMSM để đảm bảo cảnh quan xung quanh và mỹ quan môi trường đô thị được công luận đồng tình ủng hộ. Điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn trong công tác xử lý nhà, đất SMSM.

*** Khó khăn:**

- Việc người dân tự thỏa thuận hợp thửa, hợp khối thực tế rất khó khăn do nhiều trường hợp (điển hình như ở Ba Đình) đều nằm trên các trục đường thuận lợi cho thương mại, dịch vụ có giá trị chuyển nhượng cao theo giá thị trường hoặc do các hộ dân đã sinh sống và kinh doanh nhiều năm.

- Việc áp dụng chính sách cơ chế thu hồi đất, bồi thường GPMB không được các hộ dân đồng thuận. Một số trường hợp khi thu hồi đất còn vướng cơ chế tài chính như giá thuê, thời gian cho thuê và thủ tục đấu thầu.... Điều này ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết các trường hợp siêu mỏng, siêu méo.

*** Nguyên nhân:**

- Hệ thống chính trị của các quận, huyện đã tham gia thực hiện xử lý nhà, đất siêu mỏng, siêu méo nhưng chưa thực sự quyết liệt. - -

- Các cấp chính quyền còn chậm và lúng túng trong việc giải quyết "siêu mỏng, siêu méo"; ngay từ đầu việc lập tiến độ các bước xử lý chưa cụ thể hoặc nếu có tiến độ cũng không thực hiện được. Do vậy đến nay trong báo cáo của một số quận, huyện cũng không có tiến độ xử lý cụ thể.

- Đến nay UBND Thành phố, Sở Quy hoạch kiến trúc, Sở tài nguyên môi trường đã có những văn bản hướng dẫn làm cơ sở để quận, huyện thực hiện. Tuy nhiên việc ban hành còn chậm do vậy cũng ảnh hưởng đến tiến độ xử lý của các quận, huyện.

- Việc giải quyết các trường hợp nhà đất "siêu mỏng, siêu méo" theo quy định hiện hành, dù diện tích mặt bằng lớn hay nhỏ khi thu hồi để đầu tư công trình công cộng đều phải thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng, thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai. Do đó để có cơ sở thu hồi đất ngoài quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được duyệt (hoặc văn bản thỏa thuận quy hoạch kiến trúc của Sở Quy hoạch kiến trúc), phải thực hiện nhiều thủ tục liên quan như: Dự án đầu tư được duyệt; phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư được thẩm định (bao gồm cả kinh phí, quỹ nhà, đất tái định cư, tạm cư để GPMB); trích đo địa chính hoặc bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000) do đơn vị có tư cách pháp nhân lập... Do vậy cũng ảnh hưởng nhiều đến tiến độ xử lý.

*** Đề xuất, kiến nghị:**

Để đẩy nhanh tiến độ xử lý các trường hợp "siêu mỏng, siêu méo" trên địa bàn Thành phố, Sở Xây dựng kiến nghị:

1. Tổng hợp ý kiến của các quận, huyện, do những khó khăn khách quan đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép dẫn tiến độ xử lý nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" đến hết quý II/2013. Sở Xây dựng tiếp tục hướng dẫn, hỗ trợ, đôn đốc các quận huyện thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các Sở, ngành liên quan cần tập trung hướng dẫn kịp thời đối với những vướng mắc của quận, huyện trong quá trình xử lý.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, cho phép một số trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" được giải quyết theo hướng chỉ hợp khối kiến trúc công trình, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác xử lý nhà đất "siêu mỏng, siêu méo".

Sở Xây dựng Hà Nội kính báo cáo UBND Thành phố được biết để xin ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- UBND thành phố Hà Nội;
- Đ/c Nguyễn Văn Khôi (để b/c);
PCT UBND TP
- Đ/c Giám đốc Sở;
- UBND các quận, huyện có công trình SMSM (để t/h);
- Lưu VT, TTr.

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Đức Học