

Số: 14/2009/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 16 tháng 3 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế đầu tư và xây dựng khu dân cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;
Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ qui định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đầu tư và xây dựng khu dân cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 172/2003/QĐ-UB ngày 29/9/2003 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế

QUY CHẾ

Đầu tư và xây dựng Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 14/2009/QĐ-UBND
ngày 16 tháng 3 năm 2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đất khu dân cư là đất được xác định để xây dựng nhà ở và các công trình công cộng phục vụ cho sinh hoạt gắn liền với khu dân cư.

Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn và tại đô thị được xác định theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Điều 2. Hạn mức giao đất và đấu giá đất

1. Hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân được áp dụng theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

2. Thửa đất đấu giá xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch hoặc xây dựng khu dân cư theo hình thức đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật thì không hạn chế về diện tích, nhưng không thấp hơn diện tích tối thiểu tách thửa đất theo qui định.

Điều 3. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. UBND các xã, phường, thị trấn (gọi chung là cấp xã) xây dựng các khu dân cư để giao đất cho nhân dân xây dựng nhà ở.

2. UBND cấp xã, Ban Quản lý dự án thuộc UBND các huyện, thành phố (gọi chung là cấp huyện), các tổ chức Nhà nước có chức năng khai thác quỹ đất và nhà gọi chung là chủ đầu tư, đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư để giao đất cho hộ gia đình làm nhà ở và đấu giá quyền sử dụng đất ở.

Điều 4. Quỹ đất để xây dựng khu dân cư

1. Quỹ đất để xây dựng khu dân cư phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với qui hoạch phải hạn chế tối đa việc sử dụng đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa nước vào mục đích phi nông nghiệp, qui hoạch xây dựng khu dân cư.

2. Việc triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo đúng nội dung, đúng mục đích, tiến độ dự án được duyệt và đảm bảo hiệu quả sử dụng đất khu dân cư.

Chương II

TRÌNH TỰ XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ

Điều 5. Trình tự xây dựng khu dân cư đã có các công trình cơ sở hạ tầng thiết yếu để giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan tiến hành lập quy hoạch chi tiết khu dân cư, lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư theo quy định, trình cấp có thẩm quyền quyết định:

- a) Phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư.
- b) Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- c) Quyết định thu hồi đất.

Trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất thực hiện theo qui định tại khoản 3 Điều 6. Quy chế này.

2. Sau khi có Quyết định thu hồi đất và giao đất của cấp có thẩm quyền để xây dựng khu dân cư. Căn cứ theo thẩm quyền qui định tại Điều 37, Luật Đất đai năm 2003 để xét duyệt đối tượng được giao đất xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 7 Quy chế này và Quyết định giao đất cho từng hộ xây dựng nhà ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 6. Xây dựng khu dân cư theo hình thức đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng đó

1. Căn cứ vào Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kế hoạch đầu tư hoặc quyết định đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; chủ đầu tư tiến hành lựa chọn đơn vị tư vấn để khảo sát, lập quy hoạch chi tiết khu dân cư, lập dự án đầu tư (hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật), lập các thủ tục về thu hồi, giao đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

2. Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư, dự án đầu tư (hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật), phương án bồi thường thực hiện theo quy định hiện hành.

3. Hồ sơ thu hồi đất, giao đất xây dựng công trình gồm.

- a) Đơn xin giao đất của chủ đầu tư.
- b) Văn bản đề nghị của UBND cấp xã, huyện kèm theo trích lục bản đồ địa chính vị trí khu đất hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

c) Văn bản thoả thuận của Sở Xây dựng đối với những địa điểm:

- Trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch mạng lưới điểm dân cư nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Các địa điểm nằm dọc hành lang Quốc lộ, đường Tỉnh lộ.
- Các khu dân cư nông thôn tập trung có quy mô từ 2 ha trở lên.

d) Các quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư (kèm theo bản đồ qui hoạch chi tiết); dự án đầu tư xây dựng (hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật); phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

~~Chủ đầu tư tổng hợp các Văn bản có liên quan tại điểm 3 Điều này gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.~~

4. Sau khi khu quy hoạch dân cư được đầu tư xây dựng cơ bản các công trình cơ sở hạ tầng thiết yếu, chủ đầu tư lập thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất theo qui định.

Chương III GIAO ĐẤT VÀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 7. Đối tượng được xét giao đất xây dựng nhà ở

Là công dân nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thuộc một trong các trường hợp sau:

1. Đối tượng chính sách; hộ dân thuộc diện nghèo phải đủ các điều kiện sau:

a) Phải đủ 18 tuổi trở lên.

b) Chưa có nhà ở, đất ở riêng trên địa bàn tỉnh, chưa được giao đất ở hoặc hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở.

c) Có hộ khẩu thường trú tại địa phương (xã, thị trấn đối với các huyện; xã, phường thuộc thành phố Quảng Ngãi).

2. Trường hợp cán bộ, công chức chuyên nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền.

3. Đối tượng tái định cư.

Điều 8. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

1. Có đơn đăng ký được tham gia đấu giá theo mẫu do hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

2. Trong cùng một lô đất đưa ra đấu giá một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá.

3. Việc tổ chức triển khai đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo qui định của UBND tỉnh.

Điều 9. Phân bổ quỹ đất của dự án đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật

1. Quỹ đất (số lô đất) trong khu quy hoạch dân cư theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt được phân bổ như sau:

- Để lại không quá 15% số lô đất để xét giao cho các đối tượng theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

- Quỹ đất còn lại của dự án để đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Căn cứ vào chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất hàng năm được giao, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành có trách nhiệm chỉ đạo và kiểm tra chặt chẽ các đơn vị trực thuộc, các chủ đầu tư để triển khai thực hiện quy chế này đạt hiệu quả.

Điều 11. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc thì kịp thời phản ánh, kiến nghị UBND tỉnh để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế