

Số: 3862/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý, sử dụng đất rêu trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định 9375/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành quy chế phối hợp giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định 7452/QĐ-UBND ngày 8/10/2015 của UBND thành phố V/v sửa đổi, bổ sung Quy chế phối hợp giải quyết một số thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định 9375/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014;

Căn cứ Quyết định 9294/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND thành phố V/v ban hành qui định về việc tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa liên thông tại các cơ quan, đơn vị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 466/TTr-STNMT ngày 11 tháng 5 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý, sử dụng đất rêu trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Bãi bỏ những quy định trước đây của UBND thành phố có nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất rẻo trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường; Nội vụ, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND các quận, huyện; Chủ tịch UBND các phường, xã; Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. ✓

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TTHĐND thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- CT, PCT, UV UBND thành phố;
- UBMTTQVN thành phố;
- CVP, các PCVP UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, STNMT. 110



Huỳnh Đức Thọ

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT RÊO
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2017 của
UBND thành phố Đà Nẵng)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định việc quản lý, sử dụng đất rêu; trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất rêu để hợp thửa đối với hộ gia đình, cá nhân; quy định việc xác định giá đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất rêu để hợp thửa đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

2. Đất rêu được quy định tại Quy định này là phần diện tích còn lại sau khi đã được Nhà nước bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án quy hoạch, chỉnh trang, phát triển đô thị nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất để sử dụng phù hợp với quy hoạch.

3. Đối với diện tích đất tăng thêm so với giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý Nhà nước về tài chính, cơ quan quản lý Nhà nước về thuế, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng tại các quận, huyện và các cơ quan quản lý Nhà nước khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

**Chương II
QUY ĐỊNH VIỆC QUẢN LÝ ĐẤT RÊO**

Điều 3. Quản lý đất rêu

1. Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm rà soát, tổng hợp quỹ đất rêu trong địa giới hành chính và quản lý chặt chẽ quỹ đất; tổ chức đo đạc, xác định vị trí ranh giới, diện tích đối với từng trường hợp cụ thể và lấy ý kiến Sở Xây dựng về quy hoạch, kiến trúc đối với các trường hợp chưa có quy hoạch.

2. Sở Xây dựng có ý kiến bằng văn bản cung cấp thông tin về quy hoạch, kiến trúc trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ và văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

Điều 4. Xử lý việc lấn chiếm, xây dựng trái phép trên thửa đất rêu

Trường hợp trên thửa đất rêu tồn tại nhà cửa, vật kiến trúc ... do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân lấn, chiếm sử dụng, xây dựng trái phép thì Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất xử lý theo quy định trước khi đưa đất vào sử dụng.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT RÊU

Điều 5. Xây dựng phương án sử dụng quỹ đất rêu

1. Căn cứ kết quả rà soát, tổng hợp quỹ đất rêu và ý kiến của Sở Xây dựng về mặt quy hoạch, kiến trúc, UBND các quận, huyện tổ chức xây dựng, trình UBND thành phố phê duyệt và công bố công khai phương án sử dụng quỹ đất rêu theo định hướng sử dụng như sau:

a) Sử dụng vào mục đích công cộng

Sử dụng các thửa đất rêu có vị trí, diện tích, kích thước phù hợp để xây dựng các công trình công cộng của địa phương như nhà sinh hoạt cộng đồng, trạm dân phòng... Việc sử dụng đất rêu cho mục đích công cộng phải đảm bảo tính hợp lý, tiết kiệm, tránh lãng phí đất đai.

b) Đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp không quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, có lối đi lại độc lập và có diện tích, cạnh thửa đất phù hợp với quy định sau:

- Thửa đất rêu có diện tích từ 40m² trở lên, không tính diện tích khoảng lùi (đối với vị trí có yêu cầu về khoảng lùi) và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,0m đối với khu vực quận Hải Châu, quận Thanh Khê; diện tích từ 50m² trở lên và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,5m đối với khu vực các quận, huyện còn lại.

- Thửa đất rêu có cạnh thửa đất nhỏ hơn 3,0m đối với khu vực quận Hải Châu, quận Thanh Khê hoặc nhỏ hơn 3,5m đối với khu vực các quận, huyện còn lại nhưng có diện tích từ 100m² trở lên, không tính diện tích khoảng lùi (đối với vị trí có yêu cầu về khoảng lùi) và có diện tích, chiều rộng cạnh thửa đất của khu vực xây dựng công trình đảm bảo theo quy định tại tiết 1 điểm b khoản 1 Điều này.

- Thửa đất rêu thuộc quy định tại điểm c khoản 1 Điều này nhưng có từ 02 hộ sử dụng đất liền kề trở lên.

c) Giao đất, cho thuê đất để hợp thửa

Giao đất, cho thuê đất để hợp thửa đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và chỉ có duy nhất một người sử dụng đất liền kề sử dụng được.

2. Phương án sử dụng quỹ đất rêu của các quận, huyện được xây dựng, phê duyệt và công bố công khai vào tháng 01 hàng năm.

3. Phương án sử dụng quỹ đất rêu được xây dựng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Điều 6. Thực hiện phương án sử dụng quỹ đất rêu

Căn cứ phương án sử dụng quỹ đất rêu được xây dựng, UBND các quận, huyện tổ chức triển khai thực hiện các nội dung sau:

1. Xây dựng kế hoạch đưa đất rêu vào sử dụng để xây dựng các công trình công cộng.

2. Chuyển hồ sơ các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quy định này cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng để lập thủ tục tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại tiết 3 điểm b khoản 1 Điều 5 quy định này chỉ được áp dụng đối với người sử dụng đất tiếp giáp liền kề với thửa đất rêu được đấu giá.

3. Lập thủ tục giao đất, cho thuê đất để hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 Quy định này.

4. Trong quá trình thực hiện, UBND các quận, huyện tiếp tục rà soát, tổng hợp các khu đất rêu phát sinh mới trên địa bàn để điều chỉnh, bổ sung phương án cho phù hợp. Định kỳ hàng Quý, báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân thành phố.

Chương IV

QUY ĐỊNH TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ HỢP THỬA VÀ GIÁ ĐẤT THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

Điều 7. Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất rêu để hợp thửa

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại Văn phòng UBND các quận, huyện, hồ sơ gồm:

a) Đơn xin giao đất, cho thuê đất (theo mẫu);

b) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của thửa đất liền kề với thửa đất đề nghị được giao đất, cho thuê đất để ghép thửa (bản sao).

2. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để thực hiện những công việc sau:

a) Kiểm tra, đối chiếu với phương án sử dụng đất rêu đã được phê duyệt; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; lấy ý kiến của người sử dụng đất tứ cận và chính quyền địa phương nơi có đất; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để hợp thửa;

b) Trường hợp không đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để hợp thửa, tham mưu cho UBND quận có văn bản nêu rõ lý do gửi cho người sử dụng đất được biết;

c) Trường hợp đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để hợp thửa, tổng hợp hồ sơ trình UBND quận, huyện ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các quận, huyện để chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 8 Quy định này;

e) Chuyển hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này;

f) Nhận kết quả từ cơ quan thuế, ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất;

g) Chuyển trả hồ sơ đã giải quyết cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả.

3. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại Văn phòng UBND các quận, huyện trả kết quả cho người sử dụng đất gồm: Quyết định giao đất hoặc Quyết định cho thuê đất và Hợp đồng thuê đất; thông báo nộp tiền sử dụng đất, thuê đất.

4. Người sử dụng đất nhận kết quả, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và nộp hồ sơ hợp thửa và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc hợp thửa và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các quận, huyện và theo trình tự, thủ tục hành chính về đăng ký đất đai.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác định giá đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, trình UBND thành phố quyết định đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này.

6. Cơ quan thuế có trách nhiệm tính thu tiền sử dụng đất, thuê đất và gửi Thông báo nộp tiền cho UBND quận, huyện.

Điều 8. Quy định về giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất rẻo để hợp thửa được tính như sau:

1. Trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong Bảng giá đất do UBND thành phố ban hành được áp dụng tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất thì giá đất do UBND thành phố quyết định theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường sau khi có ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố.

2. Trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng tính theo giá đất trong Bảng giá đất do UBND thành phố ban hành được áp dụng tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất thì áp dụng giá đất theo quy định của Bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê.

3. Trường hợp vị trí thửa đất chưa có quy định trong Bảng giá đất hoặc chưa có hệ số điều chỉnh. UBND quận, huyện tổng hợp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định.

Điều 9. Quy định thời gian giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất để hợp thửa

1. Thời gian giải quyết hồ sơ quy định tại Điều này được tính từ khi Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả nhận hồ sơ đến khi trả kết quả cho người sử dụng đất; thời gian giải quyết hồ sơ tại các cơ quan, đơn vị có liên quan được tính từ khi nhận được văn bản đề nghị đến khi có văn bản phản hồi (theo thời gian ghi trong dấu văn bản đến).

2. Thời gian giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất để hợp thửa đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này là 40 (bốn mươi) ngày làm việc, thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị như sau:

- a) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại quận, huyện: 02 ngày làm việc;
- b) Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện: 10 ngày làm việc;
- c) UBND quận, huyện: 03 ngày làm việc;
- d) Sở Tài nguyên và Môi trường: 07 ngày làm việc;
- e) Hội đồng thẩm định giá đất thành phố: 10 ngày làm việc;
- f) UBND thành phố: 05 ngày làm việc;
- g) Cục Thuế thành phố: 03 ngày làm việc.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất để hợp thửa đối với thửa đất nằm tại các vị trí còn lại là 20 (hai mươi) ngày làm việc, thời gian thực hiện cụ thể của các đơn vị như sau:

- a) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại quận, huyện: 02 ngày làm việc.
- b) Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện: 10 ngày làm việc.
- c) UBND quận, huyện: 03 ngày làm việc.
- d) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các quận, huyện: 02 ngày làm việc.
- g) Chi cục Thuế quận, huyện: 03 ngày làm việc.

4. Trường hợp không đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để hợp thửa, trong vòng 05 ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND quận, huyện có văn bản trả lời cho người sử dụng đất.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Xử lý các trường hợp đang giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất rêu để hợp thửa trước ngày quy định này có hiệu lực

Trường hợp đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp nhận và đang trình các cơ quan giải quyết trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa được phê duyệt giá đất cụ thể thì tiếp tục thực hiện theo Quy định này.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính và các Sở ngành có liên quan tổ chức kiểm tra, đôn đốc thực hiện Quy định này.

2. Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thành phố và UBND quận, huyện tham mưu UBND thành phố quy định về kinh phí để UBND quận huyện thực hiện công tác rà soát, thống kê, đo đạc, lập phương án sử dụng đất từ nguồn thu giao đất, cho thuê đất rẻo.

3. Ủy ban nhân dân các quận, huyện có trách nhiệm triển khai thực hiện Quy định này.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân quận, huyện xây dựng và thực hiện phương án sử dụng quỹ đất rẻo tại địa phương theo đúng Quy định này.

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và các đơn vị trước đây được UBND thành phố giao chức năng giải tỏa đền bù, khai thác quỹ đất có trách nhiệm rà soát, thống kê và chuyển giao toàn bộ quỹ đất rẻo hiện do đơn vị mình quản lý cho UBND các quận, huyện chậm nhất trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký ban hành Quy định này. Đối với những rẻo đất mới phát sinh trong quá trình thực hiện đền bù, giải tỏa để thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm chuyển giao cho UBND các quận, huyện sau khi hoàn thành việc đầu tư hạ tầng dự án.

6. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các ngành, địa phương và các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét, giải quyết. /

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH



Huỳnh Đức Thơ

Mẫu Đơn xin giao đất/cho thuê đất

(Ban hành kèm theo Quy định quản lý, sử dụng đất rêu trên địa bàn thành phố Đà Nẵng)

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

..., ngày..... thángnăm

ĐƠN XIN GIAO ĐẤT (CHO THUÊ ĐẤT) ĐỂ HỢP THỬA

Kính gửi:

1. Người xin giao đất
2. Địa chỉ , số điện thoại liên hệ:.....
3. Địa điểm khu đất:.....
4. Diện tích (m²):
5. Để sử dụng vào mục đích:.....
6. Thời hạn sử dụng:.....
7. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất đầy đủ, đúng hạn;
Các cam kết khác (nếu có)
.....
.....

Người làm đơn
(ký và ghi rõ họ tên)