

Số: 20/2015/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 14 tháng 5 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về đầu tư xây dựng khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất 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 29/11/2013;

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

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 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 số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 27/2013/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định chính sách thu hút, khuyến khích nguồn nhân lực chất lượng cao và sinh viên tốt nghiệp đại học chính quy đến công tác, làm việc tại tỉnh Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 905/TTr-STNMT ngày 21/4/2015 và Giám đốc Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 235/BC-STP ngày 29/12/2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về đầu tư xây dựng khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

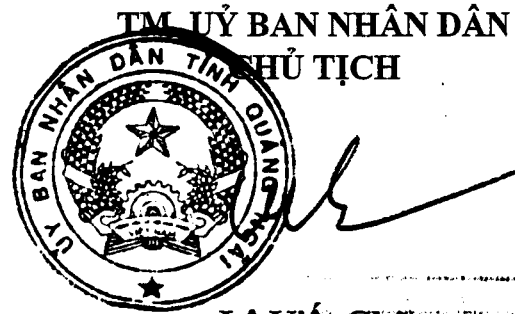
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 24/12/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về đầu tư xây dựng khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; 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./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản qui phạm pháp luật - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Cục Thuế Quảng Ngãi;
- Báo Quảng Ngãi, Đài PTTH tỉnh;
- VPUB: CVP, PCVP, các P. N/cứu, CB-TH;
- Lưu:VT, NN-TN(TV362).



Lê Viết Chữ

www.LuatVietnam.vn

**QUY ĐỊNH**

**Về đầu tư và xây dựng Khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất  
và giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND  
ngày 14/5/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về một số nội dung thực hiện đầu tư xây dựng khu dân cư, điểm dân cư tạo quỹ đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng được xét giao đất để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất các huyện, thành phố, các tổ chức Nhà nước có chức năng phát triển quỹ đất (gọi chung là chủ đầu tư), đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. UBND các xã, phường, thị trấn (gọi chung là cấp xã) xây dựng các khu dân cư đã có các công trình cơ sở hạ tầng thiết yếu tại địa phương để giao đất xây dựng nhà ở.

3. Hộ gia đình, cá nhân; đối tượng chính sách.

4. Cán bộ lãnh đạo được điều động.

5. Các đối tượng được thu hút về công tác, làm việc tại tỉnh Quảng Ngãi.

6. Tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Đất khu dân cư, điểm dân cư nêu tại quy định này được hiểu là đất được xác định để xây dựng nhà ở và các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ cho đời sống sinh hoạt gắn liền với khu dân cư, điểm dân cư.

2. Đối tượng chính sách

a) Là người có công với cách mạng được quy định tại điểm a, b, d, đ, e, g, h, i, k, l, m, Khoản 1, Điều 1 Pháp lệnh số 04/2012/PL-UBTVQH13 ngày 16/7/2012 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.

b) Thân nhân của liệt sĩ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng theo quy định.

3. Các đối tượng được thu hút về công tác, làm việc tại tỉnh Quảng Ngãi là các đối tượng được quy định tại Điều 1 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2013/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 của UBND tỉnh ban hành Quy định chính sách thu hút, khuyến khích nguồn nhân lực chất lượng cao và sinh viên tốt nghiệp đại học chính quy đến công tác, làm việc tại tỉnh Quảng Ngãi.

#### **Điều 4. 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. Diện tích 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 theo quy hoạch được duyệt, nhưng không thấp hơn diện tích tối thiểu tách thửa đất theo quy định.

#### **Điều 5. Quỹ đất để xây dựng khu dân cư**

1. Quỹ đất để xây dựng khu dân cư phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; quy hoạch xây dựng; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn, thành phố đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo đúng mục đích, mục tiêu, nội dung, 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 6. Trình tự thủ tục quy hoạch xây dựng khu dân cư, điểm dân cư đã có các công trình cơ sở hạ tầng thiết yếu để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; quy hoạch xây dựng; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND cấp xã 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, lập các thủ tục về thu hồi, giao đất theo quy định trình cấp có thẩm quyền quyết định:

a) Phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư.

b) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được thẩm định.

c) Quyết định thu hồi đất, giao đất.

Hồ sơ thu hồi đất, giao đất thực hiện theo khoản 3, Điều 7 Quy định này.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ thu hồi, giao đất thực hiện theo quy định tại khoản 4, Điều 7 Quy định này.

3. Sau khi có Quyết định thu hồi đất và giao đất của cấp có thẩm quyền để xây dựng khu dân cư, UBND cấp xã tiến hành xét duyệt đối tượng được giao đất xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này và trình cấp có thẩm quyền Quyết định giao đất cho từng hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Trường hợp quỹ đất để giao đất cho các đối tượng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất mà không hết 15% diện tích đất ở, thì quỹ đất còn lại thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 7. Trình tự thủ tục quy hoạch xây dựng khu dân cư, điểm 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**

1. Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; quy hoạch xây dựng; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, 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 phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường (hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường), lập các thủ tục về thu hồi, giao đất 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, hỗ trợ và tái định cư, lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường (hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường), thực hiện theo quy định hiện hành.

3. Hồ sơ thu hồi đất, giao đất xây dựng khu dân cư gồm

a) Đơn xin giao đất của chủ đầu tư;

b) Văn bản đề nghị của UBND cấp xã, UBND cấp huyện kèm theo trích lục bản đồ địa chính vị trí khu đất hoặc trích đo địa chính khu đất nơi chưa có bản đồ địa chính;

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

- Khu dân cư tập trung có quy mô từ 10 ha trở lên đối với khu vực ngoài đô thị.

- Khu dân cư tập trung có quy mô từ 05 ha trở lên đối với khu vực trong đô thị.

d) Văn bản thoả thuận đấu nối giao thông (nếu có).

Các khu dân cư có đấu nối với các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ và

đường liên huyện thì phải có ý kiến thoả thuận đầu nói bằng văn bản của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

e) Kế hoạch bảo vệ môi trường hoặc Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

g) Các quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư (kèm theo hồ sơ qui hoạch chi tiết); Dự án đầu tư xây dựng (hoặc Báo cáo kinh tế kỹ thuật); Quyết định phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được thẩm định; Quyết định thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân.

Chủ đầu tư tổng hợp các văn bản có liên quan quy định tại Khoản này và nộp hai (02) bộ (một bộ gốc và một bộ sao) tại Sở Tài nguyên và Môi trường thông qua bộ phận “một cửa” để tiếp nhận hồ sơ và 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. Trình tự giải quyết hồ sơ

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa khi cần thiết, trình UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất, giao đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất, giao đất, Sở Tài nguyên và Môi trường giao quyết định cho chủ đầu tư; Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho chủ đầu tư theo đúng quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh;

5. Sau khi thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện các công trình cơ sở hạ tầng thiết yếu theo dự án được duyệt, chủ đầu tư lập thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định và bàn giao 15% diện tích đất ở theo qui hoạch khu dân cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho UBND cấp huyện theo qui định tại khoản 2, Điều 9 Bản quy định này.

### Chương III

#### XÉT GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

##### **Điều 8. Đối tượng, điều kiện được xét giao đất để xây dựng nhà ở**

1. Đối tượng được xét giao đất: Là công dân nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Đối tượng chính sách;

b) Hộ gia đình, cá nhân;

c) Cán bộ lãnh đạo được điều động:

- Cấp huyện: Cán bộ lãnh đạo tại thời điểm được điều động thuộc diện



Ban Thường vụ Huyện ủy, Thành ủy quản lý điều động từ xã về huyện, thành phố.

- Cấp tỉnh: Cán bộ lãnh đạo tại thời điểm được điều động thuộc diện Ban Thường vụ Tỉnh ủy quản lý điều động từ huyện về tỉnh.

d) Các đối tượng được thu hút về công tác, làm việc tại tỉnh Quảng Ngãi.

## 2. Điều kiện được xét giao đất

a) Đối tượng quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều này phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Chưa có nhà ở, đất ở riêng, chưa được giao đất ở hoặc hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở hoặc mua nhà ở theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 và Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh.

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

b) Đối tượng quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều này phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Phải đủ 18 tuổi trở lên;

- Không có đất ở, chưa có nhà ở, chưa được giao đất ở hoặc hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở hoặc mua nhà ở theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 và Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh.

- Có hộ khẩu tại địa phương (xã, thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn).

c) Đối tượng quy định tại điểm c, Khoản 1 Điều này phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Đối với cấp huyện: Chưa có đất ở, nhà ở hoặc chưa được giao đất ở, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở hoặc mua nhà ở theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 và Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ tại thị trấn hoặc trung tâm huyện lỵ, tại các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi;

- Đối với cấp tỉnh: Chưa có đất ở, nhà ở hoặc chưa được giao đất ở, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở hoặc mua nhà ở theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 và Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ tại thành phố Quảng Ngãi;

Các đối tượng trên có nhu cầu xin giao đất xây dựng nhà ở tại thị trấn hoặc Trung tâm huyện lỵ, nội thành phố Quảng Ngãi (đối với cấp huyện) và tại thành phố Quảng Ngãi (đối với cấp tỉnh) có khoảng cách từ nhà ở đến nơi được điều động nhận công tác từ 15km trở lên.

d) Đối tượng quy định tại điểm d, Khoản 1 Điều này được cơ quan có thẩm quyền quyết định phân công công tác tại tỉnh Quảng Ngãi theo quy định

hiện hành.

3. Giá đất giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng ở Khoản 1 Điều này là giá đất theo qui định hiện hành của pháp luật đất đai.

4. Những trường hợp đặc biệt khác nhưng không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều này thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

#### **Điều 9. Quỹ đất để xét giao đất**

1. Quỹ đất để xét giao đất cho các đối tượng tại Điều 8 Quy định này là toàn bộ Quỹ đất (số lô đất) trong khu quy hoạch dân cư theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã thực hiện tại Điều 6 của quy định này.

2. Đất trong khu quy hoạch dân cư theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã thực hiện tại Điều 7 của quy định này được phân bổ như sau:

- Để lại không quá 15% diện tích đất ở để xét giao cho các đối tượng tại Điều 8 Quy định này.

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

### **Chương IV**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10. Trách nhiệm chỉ đạo, thực hiện**

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 định này đạt hiệu quả.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh thì các cơ quan, đơn vị kịp thời phản ánh, kiến nghị UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.



**Lê Viết Chữ**