

Số: 15/2013/QĐ-UBND

Đồng Tháp, ngày 17 tháng 5 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định xử lý các trường hợp phát sinh về đất ở, nhà ở
trong cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lụt - sạt lở
trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Quyết định 105/2002/QĐ-TTg ngày 02 tháng 8 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long;

Căn cứ Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01 tháng 11 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 204/2005/QĐ-TTg ngày 15 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng và cơ chế vay vốn xây dựng nhà ở thuộc chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định xử lý các trường hợp phát sinh về đất ở, nhà ở trong cụm, tuyến dân cư thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lụt - sạt lở trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp (sau đây gọi tắt là Chương trình), cụ thể như sau:

1. Trường hợp được giao nền đất ở chưa có nhà ở:

Trường hợp hộ dân thuộc diện chính sách của Chương trình được giao nền đất ở nhưng hộ dân chưa xây dựng nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã làm việc trực tiếp với từng hộ này, tiến hành lập biên bản ghi nhận từng trường hợp cụ thể, nội dung biên bản được Ủy ban nhân dân cấp xã, hộ dân cùng thống nhất ký tên và giải quyết như sau:

1.1. Trường hợp hộ dân không có nhu cầu ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi lô nền đất ở.

1.2. Trường hợp hộ dân có nhu cầu ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã ghi vào biên bản nội dung cam kết của hộ dân phải xây dựng nhà ở trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày ký biên bản cam kết. Nếu quá thời hạn cam kết mà không xây dựng nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi lô nền đất ở.

2. Trường hợp hộ dân được giao nền đất ở, hiện trạng trên đất có nhà ở nhưng chưa vào ở:

Trường hợp hộ dân thuộc diện chính sách của Chương trình được giao nền đất ở, hiện trạng trên đất có nhà ở (nhà ở do Nhà nước xây dựng giao hoặc hộ dân tự xây dựng từ tiền vay của Chương trình) nhưng chưa vào ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã làm việc trực tiếp với từng hộ dân, tiến hành lập biên bản ghi nhận từng trường hợp cụ thể, nội dung biên bản được Ủy ban nhân dân cấp xã, hộ dân cùng thống nhất ký tên và giải quyết như sau:

2.1. Trường hợp hộ dân không có nhu cầu ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi lô nền và căn nhà.

2.2. Trường hợp hộ dân có nhu cầu tiếp tục ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã ghi vào biên bản yêu cầu hộ dân cam kết vào ở sau 10 (mười) ngày kể từ khi ký cam kết. Nếu quá thời gian cam kết mà chưa vào ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi lô nền và căn nhà.

3. Trường hợp chuyển nhượng, tặng, cho nền đất ở chưa có nhà ở:

Trường hợp hộ dân thuộc diện chính sách của Chương trình đã được giao nền đất ở chưa có nhà ở (gọi là hộ A) nhưng không có nhu cầu ở và đã chuyển nhượng, tặng, cho cho hộ khác (gọi là hộ B) sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã đã xác minh thực tế từng trường hợp và có kết luận thì tiến hành giải quyết như sau:

3.1. Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi lô nền đất ở hộ A.

3.2. Trường hợp hộ B được nhận chuyển nhượng, được tặng, cho nền đất ở thuộc diện chính sách của Chương trình và chưa xây dựng nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định giao nền đất ở này cho hộ B.

Hộ B có quyền lợi và thực hiện nghĩa vụ về đất ở, nhà ở theo đúng quy định của Chương trình.

3.3. Trường hợp hộ B không thuộc diện chính sách của Chương trình nhưng đã xây dựng nhà ở và có nhu cầu ở thì tiến hành lập thủ tục và xem xét giải quyết như sau:

- Hộ B có đơn đề nghị cấp có thẩm quyền giao nền đất ở gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tọa lạc của lô nền đất ở nói trên.

- Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét giải quyết theo nhu cầu của hộ B.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định giao nền đất ở cho hộ mới (hộ B) theo phương thức giao đất trực tiếp có thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giao đất không qua đấu giá. Việc xác định giá đất thị trường tại thời điểm thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

3.4. Các chi phí phát sinh trong quá trình chuyển nhượng, tặng, cho nền đất ở nêu tại khoản 3 Điều này do hộ A và hộ B tự giải quyết.

4. Trường hợp hộ dân được giao nền đất ở, hiện trạng trên đất có nhà ở nhưng đã bán, chuyển nhượng, tặng cho:

Trường hợp hộ dân thuộc diện chính sách của Chương trình được giao nền đất ở (gọi là hộ A*), hiện trạng trên đất có nhà ở (nhà ở do Nhà nước xây dựng giao hoặc hộ dân tự xây dựng từ tiền vay của Chương trình) nhưng không có nhu cầu ở và đã bán, chuyển nhượng, tặng, cho cho hộ khác (gọi là hộ B*) sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã đã xác minh thực tế từng trường hợp và có kết luận thì tiến hành giải quyết như sau:

4.1. Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi nền đất ở và nhà ở (nếu nhà ở do Nhà nước giao) của hộ A*.

4.2. Trường hợp hộ B* được mua, nhận chuyển nhượng, được tặng, cho nền đất ở, nhà ở thuộc diện chính sách của Chương trình thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định giao nền đất ở, nhà ở (nếu nhà ở do Nhà nước giao) cho hộ B* theo đúng các quy định của Chương trình.

Hộ B* có quyền lợi và thực hiện nghĩa vụ về đất ở, nhà ở theo đúng quy định của Chương trình.

4.3. Trường hợp hộ B* không thuộc diện chính sách của Chương trình nhưng có nhu cầu ở thì tiến hành lập thủ tục và xem xét giải quyết như sau:

- Hộ B* có đơn đề nghị cấp có thẩm quyền giao nền đất ở, nhà ở gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tọa lạc của lô nền đất ở, nhà ở nói trên.

- Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét giải quyết theo nhu cầu của hộ B*.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định giao nền đất ở, nhà ở (nếu nhà ở có nguồn gốc do Nhà nước giao cho hộ A*) cho hộ B* theo phương thức:

+ Về đất: giao đất trực tiếp có thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giao đất không qua đấu giá. Việc xác định giá đất thị trường tại thời điểm thực hiện theo đúng quy định của nhà nước hiện hành.

+ Về nhà ở (nếu nhà ở có nguồn gốc do Nhà nước giao cho hộ A*): thu tiền căn nhà giao cho hộ B* lấy theo giá Nhà nước đã giao cho hộ A*.

4.4. Các chi phí phát sinh trong quá trình mua, bán chuyển nhượng, tặng, cho nền đất ở, nhà ở do hộ A và hộ B tự giải quyết.

5. Trường hợp cho thuê, cho mượn, cầm cố nhà ở, đất ở:

Trường hợp hộ dân thuộc diện chính sách của Chương trình được giao nền đất ở, nhà ở nhưng đã cho người khác thuê, cho mượn, cầm cố thì Ủy ban nhân

dân cấp xã làm việc trực tiếp với từng hộ dân, tiến hành lập biên bản ghi nhận từng trường hợp cụ thể, nội dung biên bản được Ủy ban nhân dân cấp xã, hộ dân cùng thống nhất ký tên và giải quyết như sau:

5.1. Trường hợp hộ dân không có nhu cầu ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi.

5.2. Trường hợp hộ dân có nhu cầu ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã ghi vào biên bản nội dung cam kết thu hồi nhà ở, đất ở lại và vào ở sau thời gian 10 (mười) ngày kể từ ngày ký cam kết, nếu chưa xây dựng nhà ở thì phải phải xây dựng nhà ở trong thời hạn 06 (sáu) tháng. Nếu quá thời hạn cam kết trên mà không vào ở cũng như xây dựng nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi.

6. Trường hợp thừa kế nhà ở, đất ở:

Trường hợp hộ dân thuộc diện chính sách của Chương trình được giao nền đất ở, nhà ở nhưng đã chuyển thừa kế cho người khác thì Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, xác minh cụ thể từng trường hợp đối chiếu hồ sơ, văn bản về thừa kế hiện hành, tiến hành lập biên bản ghi nhận từng trường hợp cụ thể, nội dung biên bản được Ủy ban nhân dân cấp xã, hộ dân cùng thống nhất ký tên và giải quyết như sau:

6.1. Người nhận thừa kế nhà ở, đất ở đúng quy định của pháp luật và có nhu cầu ở thì được quyền thừa kế nhà đất ở, đất ở đó để ở; trường hợp chưa xây dựng nhà ở thì yêu cầu hộ nhận thừa kế cam kết xây dựng nhà ở trong thời hạn 06 (sáu) tháng, quá thời hạn cam kết mà chưa xây dựng nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi.

6.2. Người nhận thừa kế nhà ở, đất ở đúng quy định của pháp luật nhưng không có nhu cầu ở hoặc người nhận thừa kế không đúng quy định của pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi.

7. Những trường hợp khác:

Hộ nhận chuyển nhượng, mua bán, tặng, cho nhà ở, đất ở không đúng đối tượng, không sử dụng vào mục đích để ở mà để phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, làm nhà trẻ, mẫu giáo, trường học, các hoạt động sinh hoạt công cộng khác...; Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất Sở Xây dựng, Sở Xây dựng phối hợp với các ngành liên quan thẩm tra xem xét từng trường hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân Tỉnh hướng giải quyết riêng từng trường hợp.

8. Các giải pháp khắc phục những tồn tại:

8.1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

- Tổ chức thẩm định và ra quyết định trong các trường hợp phải thu hồi nền đất ở, nhà ở nêu tại Điều 1 Quyết định này.

- Lập hồ sơ quản lý các lô nền đất ở và nhà ở (nếu nhà ở do Nhà nước giao) bị thu hồi để tiếp tục xét duyệt, bố trí cho các hộ khác thuộc diện chính sách của Chương trình, hoặc các chủ trương, chính sách mới của Nhà nước.

- Hoàn trả lại cho Chương trình nguồn thu từ tiền giao đất (vốn gốc K=1) và giá trị nhà ở (nếu nhà ở do Nhà nước giao) trong các trường hợp nêu tại điểm 3.3 khoản 3 và điểm 4.3 khoản 4 Điều 1 Quyết định này.

- Thành lập hội đồng xác định và giải quyết theo quy định đối với các khoản tiền đất, tiền nhà do hộ dân nộp cho Nhà nước hoặc chi phí do hộ dân tự xây dựng nhà ở (nếu có) trong các trường hợp phải thu hồi nền đất ở, nhà ở nêu tại Điều 1 Quyết định này, ngoại trừ các trường hợp quy định tại điểm 3.3 khoản 3 và điểm 4.3 khoản 4 Điều 1 Quyết định này.

8.2. Sở Xây dựng phối hợp các ngành liên quan có văn bản hướng dẫn cụ thể việc thực hiện Quy định này trong vòng 10 (mười) ngày, kể từ ngày ký ban hành Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày, kể từ ngày ký ban hành.

- Quy định này được áp dụng xử lý cho các trường hợp phát sinh nêu trên (từ khoản từ 1 đến khoản 7 Điều 1 Quyết định này) đã xảy ra trước ngày hiệu lực của Quyết định này.

- Giao Giám đốc Sở Xây dựng theo dõi, kiểm tra và đôn đốc các địa phương trong quá trình thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban ngành Tỉnh có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT/TU, TT/HĐND Tỉnh;
- CT, các PCT/UBND Tỉnh;
- TT/huyện, thị, thành ủy;
- LĐVP;
- Lưu VT+NC/KTN, TH.tvt.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Minh Hoan