UBND TP CẦN THƠ **SỞ XÂY DỰNG** **SỞ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01 /HDLN-XD-TN&MT V/v hướng dẫn một số nội dung về thực hiện Luật đất đai, Luật Xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn thành phố Cần Thơ	*Cần Thơ, ngày 27 tháng 5 năm 2008*

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 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 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển Công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy 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 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 02/2007/TT-BXD ngày 14/2/2007 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; Giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ;

Căn cứ Chỉ thị 16/2005/CT-UB ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về tổ chức thực hiện Luật đất đai năm 2003 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Căn cứ Chỉ thị 18/2005/CT-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về tổ chức lập, thực hiện quy hoạch xây dựng đô thị và quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Để đưa công tác quản lý đất đai, quản lý quy hoạch xây dựng đô thị đi vào nề nếp, trật tự, kỹ cương, khai thác sử dụng đất có hiệu quả; trên cơ sở Luật đất đai, Luật Xây dựng và các Nghị định của Chính phủ về thi hành Luật đất đai và

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

Quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành 02 chỉ thị, đó là: Chỉ thị 16/2005/CT-UB ngày 17 tháng 8 năm 2005 về tổ chức thực hiện Luật đất đai năm 2003 và Chỉ thị 18/2005/CT-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về tổ chức lập, thực hiện quy hoạch xây dựng đô thị và quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Căn cứ vào các văn bản pháp luật và Chỉ thị của Ủy ban nhân dân thành phố nêu trên. Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên & Môi trường hướng dẫn việc thực hiện việc sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn thành phố Cần Thơ như sau:

1.Đối tượng và phạm vi áp dụng:

Văn bản này hướng dẫn việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất đai và xây dựng công trình của các tổ chức, cá nhân thuộc phạm vi địa giới hành chính của thành phố Cần Thơ theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

Văn bản này chỉ áp dụng đối với các trường hợp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các trường hợp có một trong các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1,2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

2.Vị trí nhà, đất trong khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt (tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000):

1.1.Về đất đai:

Người sử dụng đất được thực hiện tất cả các quyền theo quy định của Luật Đất đai và được Nhà nước xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật và Ủy ban nhân dân thành phố, cụ thể như sau:

-Đối với đất ở: hộ gia đình thật sự có nhu cầu về đất ở, được chuyển mục đích sử dụng đất tối đa bằng hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

-Đối với đất phi nông nghiệp (đất chuyên dùng sản xuất kinh doanh) được chuyển mục đích theo dự án, phương án sản xuất kinh doanh.

Vị trí được chuyển mục đích sử dụng đất phải có cơ sở hạ tầng phục vụ để đảm bảo điều kiện sinh hoạt, bao gồm: đường giao thông, có đủ điều kiện để đấu nối hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước vào khu đất chuyển mục đích sử dụng đất.

1.2.Về xây dựng công trình:

Được xem xét cấp giấy phép xây dựng chính thức trên cơ sở tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành và các quy định khác có liên quan đến việc xây dựng (như hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang an toàn đường sông, khu vực khống chế chiều cao quanh sân bay....) trên khu đất đã được chuyển mục đích phù hợp với chức năng của công trình xây dựng.

3. Vị trí nhà, đất trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt (tỷ lệ 1/500, 1/2000):

3.1. Vị trí nhà, đất trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, nhưng chưa có nhà đầu tư:

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

3.1.1. Về đất đai:

a. Được thực hiện đầy đủ các quyền theo Luật đất đai.

b. Được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích sử dụng đất của quy hoạch được duyệt.

c. Trường hợp tách thửa, phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố (sẽ ban hành Quyết định riêng).

3.1.2. Về xây dựng công trình:

a. Nếu phù hợp với quy hoạch: được xem xét cấp giấy phép xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b. Nếu không phù hợp với quy hoạch: Chủ đầu tư (chủ nhà) có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất, nếu có nhu cầu xây dựng thì được xét cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn theo quy định của Quyết định số 02/2006/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc ủy quyền và phân cấp nhiệm vụ cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Chủ đầu tư (chủ nhà) gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền (nếu là nhà ở thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân quận, huyện) để được hướng dẫn và xem xét cấp giấy phép xây dựng.

3.2. Vị trí nhà, đất trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đã có nhà đầu tư đang tổ chức triển khai thực hiện dự án, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất:

3.2.1. Về đất đai:

a. Được thực hiện đầy đủ các quyền theo quy định tại Điều 105 và 106 của Luật đất đai; người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định nhưng không được chuyển mục đích sử dụng đất.

b. Trường hợp tách thửa, phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố (sẽ ban hành Quyết định riêng).

3.2.2. Về xây dựng công trình:

a. Được phép sửa chữa nhà và các công trình xây dựng hiện hữu nhưng không làm thay đổi quy mô và cấp công trình; không được cơi nới, mở rộng diện tích, tăng thêm tầng cao. Chủ đầu tư (chủ nhà) trước khi sửa chữa phải báo cho chính quyền phường, xã nội dung sửa chữa và không phải thực hiện thủ tục xin phép xây dựng.

b. Trường hợp bị thiên tai, hỏa hoạn thì được xây dựng lại nhà ở nhưng không được vượt quy mô và cấp công trình trước đó.

c. Trường hợp nhà, đất tuy nằm trong khu vực đã có nhà đầu tư nhưng theo quy hoạch được duyệt thuộc chức năng là đất tự cải tạo thì được phép xây dựng công trình theo quy định của quy hoạch được duyệt và phải thực hiện việc xin phép xây dựng theo quy định.

3.2.3. Các quy định nêu trên không áp dụng đối với trường hợp các tổ chức, cá nhân triển khai thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn

3.3. Vị trí nhà, đất trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, đã có nhà đầu tư đang triển khai và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền:

3.3.1. Về đất đai:

Giữ nguyên hiện trạng và mục đích sử dụng đất.

3.3.2. Về xây dựng công trình:

Không được xây dựng mới, cơi nới mở rộng diện tích; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, chống sập, thay nền, vách ngăn...).

Văn bản hướng dẫn này được gửi đến tất cả Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã trên địa bàn thành phố Cần Thơ, được công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng và có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên & Môi trường để xem xét, giải quyết./.

SỞ XÂY DỰNG	**SỞ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG**
GIÁM ĐỐC	**GIÁM ĐỐC**
Lê Hồng Phát	**Dương Bá Diện**

Nơi Nhận:
- TT. Thành ủy;
- TT.HĐND TP;
- TT.UBND TP;
- VP.UBND TP;
- Sở Tư pháp;
- UBND quận, huyện;
- UBND phường, xã;
- Báo Cần Thơ;
- Lưu: Sở XD, Sở TN&MT.

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn