

Số: 80/QĐ/UB

/-(cải phòng, ngày 20 tháng 6 năm 1992

QUYẾT ĐỊNH

V/v cho phép hợp thức hóa quyền sử dụng
đất và quyền sở hữu nhà cửa trong đô thị
(Nội thành, thị xã, thị trấn và trục đường
ven đô).

--

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Căn cứ luật đất đai, pháp lệnh xử phạt hành chính và
pháp lệnh nhà ở.

- Căn cứ luật tổ chức Hội đồng nhân dân và UBND các cấp.
- Căn cứ vào yêu cầu quản lý qui hoạch xây dựng đô thị.

Để đảm bảo sự thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai,
công trình xây dựng theo luật.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo quyết định này bản qui định
về việc cho phép hợp thức hóa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu
nhà cửa trong đô thị phục vụ quản lý xây dựng theo qui hoạch ở
Thành phố Hải Phòng.

Điều 2: Giao trách nhiệm cho Sở xây dựng, Sở Tài chính và
Ban Quản lý đất đai hướng dẫn thực hiện qui định này.

Điều 3: Các ông Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Trưởng
ban 2001 Thành phố, Trưởng ban quản lý đất đai; Giám đốc các
Sở, ngành có liên quan, Chủ tịch UBND Quận, Huyện, thị xã, thị

trần, thực hiện quyết định này kể từ ngày kí.

Mọi quyết định trước đây trái với quyết định này đều bãi bỏ ./.

T/M UBND THẠM PHO HAI PHONG



PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN BÁ DIỆT

Nơi nhận:

- TT Hội đồng ND TP
- VP Thành ủy
- Đ/c Chủ tịch UBND TP
- Các Đ/c Phó Chủ tịch
- Sở Tư pháp
- Chánh VP UB
- Sở Tài chính
- Sở xây dựng
- UBND 3 Quận
- UBND các Huyện
- UBND thị xã Đồ Sơn, Kiến An
- UBND các thị trấn
- Ban quản lý đất đai
- Lưu Văn phòng UB

Số: /

/-(Hải Phòng, ngày 20 tháng 6 năm 1992

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép hợp thức hóa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cửa trong nội thành, thị xã, thị trấn và các trục đường ven đô (gọi chung là trong đô thị) phục vụ quản lý xây dựng theo qui hoạch ở Thành phố Hải Phòng.

--

(Ban hành kèm theo Quyết định số : 75/QĐ/UB ngày 20 tháng 6 năm 1992 của UBND Thành phố Hải Phòng).

I/- Quy định chung về tính hợp pháp của 1 công trình đã xây dựng: đối tượng và điều kiện được cho phép hợp thức hóa quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cửa trong đô thị.

A/- Tính hợp pháp của 1 công trình đã xây dựng:

1)- Các công trình có đủ 2 giấy tờ sau đây thì được coi là công trình hợp pháp:

a- Quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền theo qui định của Nhà nước.

b- Giấy phép xây dựng nhà của cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp đóng tên chủ sử dụng đất.

2)- Các công trình đã có giấy chứng nhận sử dụng đất và sở hữu nhà cửa do cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp cũng là công trình hợp pháp.

B/- Quy định chung về đối tượng và điều kiện được cho phép hợp thức hóa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

1) - Đối tượng được phép hợp thức hóa:

a- Các loại nhà trước đây xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng giấy phép trên đất đang sử dụng nhưng chưa có thủ tục hợp pháp.

b- Những nhà cũ đang sử dụng không có đủ giấy tờ hợp pháp về quyền sở hữu nhà cửa (kể cả nhà thừa kế, chuyển nhượng, mua bán).

c- Nhà và đất do các cơ quan, xí nghiệp phân phối, thanh lý giao cho cá nhân sử dụng.

Ba loại đối tượng trên gọi chung là đối tượng xin hợp thức hóa.

- Đối tượng xin hợp thức hóa đều phải đăng ký, kê khai xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cửa.

2) - Các thủ tục sẽ được cấp chính thức:

Đối tượng xin hợp thức hóa nếu xét thấy đủ điều kiện sẽ được cấp thủ tục chính thức như sau:

1- Quyết định giao đất sử dụng làm nhà cửa của cấp có thẩm quyền theo qui định của Nhà nước.

2- Giấy phép xây dựng:

a- Giấy phép xây dựng công trình của Sở xây dựng đối với 3 Quận và các trục đường ven đô (cố qui định cụ thể của UBND Thành phố)
hoặc:

b- Giấy phép xây dựng công trình của Phòng xây dựng Huyện, thị xã đối với công trình nhà ở của nhân dân thị xã, thị trấn.

3- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của Sở xây dựng hoặc của UBND Thị xã Kiến An (trong phạm vi đất đai thuộc UBND Kiến An quản lý về xây dựng cơ bản và nhà cửa)

3)- Các trường hợp không thuộc đối tượng xét hợp thức hóa:

a- Nhà đã xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng giấy phép, đang có tranh chấp, khiếu nại.

b- Nhà đã xây dựng ảnh hưởng đến môi sinh môi trường, gây bất tiện cho khu vực.

c- Nhà đã xây dựng gây nguy hiểm cho sử dụng hoặc gây lún, nứt đối với các công trình kế cận nhưng chưa hoàn tất trách nhiệm sửa chữa, bồi thường cho chủ công trình bị hư hại.

d- Nhà đã xây dựng nằm dưới hoặc trên các hành lang kỹ thuật đô thị (diện cao thế, cấp thông tin, đường ống cấp nước, đường cống thoát nước chung), vi phạm hành lang bảo vệ an toàn giao thông.

đ- Nhà đã xây dựng vi phạm chỉ giới xây dựng theo qui hoạch được duyệt.

4)- Việc xét sử dụng đất trong hợp thức hóa:

a- Việc xét cấp thủ tục hợp thức hóa về quyền sử dụng đất phải căn cứ vào các qui định của Nhà nước và Thành phố về tiêu chuẩn sử dụng đất qui định trong Luật chứng kinh tế kỹ thuật được cấp có thẩm quyền duyệt; về tiêu chuẩn giao đất ở cho 1 hộ gia đình.

b- Phần diện tích đất dư ra theo tiêu chuẩn qui định có thể giải quyết:

- Thu hồi dùng cho nhu cầu mới.

- Tạm giao cho người đang sử dụng được quản lý nhưng phải xử lý về kinh tế cao hơn mức đã xét cho hợp pháp hóa.

Khi xem xét từng trường hợp cụ thể để thu hồi đất dư ra, có tính đến sự đóng góp xây dựng, bảo quản giữ gìn cũng như các chính sách xã hội đối với người đang quản lý sử dụng, đồng thời cũng phân biệt rõ đối với những trường hợp lấn chiếm và xây dựng trái phép nhiều lần để xử lý cho phù hợp.

5)- Điều kiện để xét hợp thức hóa:

a- Đối tượng xin hợp thức hóa phải có đơn xin được hợp thức hóa (theo mẫu thống nhất do Sở xây dựng hướng dẫn) và được chính quyền cấp Phường, Quận xác nhận và đề nghị.

b- Đối tượng xin hợp thức hóa là chủ công trình nhà của trong nội thành thì phải có hộ khẩu thường trú ở nội thành, ở nội thị thì phải có hộ khẩu thường trú ở nội thị.

c- Không nằm trong phạm vi đất đã qui hoạch xây dựng các công trình, đầu mối giao thông, hành lang kỹ thuật... của Thành phố hiện tại và những năm tới.

d- Nhà và đất thuộc cơ quan chuyên ngành hoặc cơ quan, đơn vị đang quản lý phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý đó bằng văn bản.

e- Đối tượng xin hợp thức hóa phải thực hiện đầy đủ các qui định xử lý của Thành phố.

f- Mốc thời gian xét hợp thức hóa áp dụng cho những công trình đã xây dựng trong từ ngày 30 tháng 6 năm 1991 trở về trước (trước thời hạn có hiệu lực thi hành pháp lệnh nhà ở là 01-7-1991)

II/- Qui định về hình thức, mức độ xử lý khi xét hợp thức hóa:

1)- Hình thức xử lý:

Nhà và đất đã xây dựng và đang sử dụng không hợp pháp nay xét để hợp thức hóa nếu đủ các điều kiện qui định, đều chịu xử lý kinh tế về các hành vi sau:

- a- Sử dụng đất không có hoặc không đủ thủ tục hợp pháp.
- b- Xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng giấy phép.
- c- Không thực hiện qui trình quản lý Nhà nước về thủ tục xây dựng và quản lý nhà cửa.

2)- Nội dung xử lý kinh tế bao gồm:

a- Nộp lệ phí ban đầu để kiểm tra các yếu tố hợp thức (kể cả việc được chấp nhận hay không chấp nhận hợp thức hóa).

b- Xử lý kinh tế về việc sử dụng đất :

Theo các qui định hiện hành của Nhà nước và của địa phương

c- Phần đất sử dụng không hợp pháp ngoài tiêu chuẩn qui định nếu tiếp tục giao cho chủ đang quản lý sử dụng tiếp thì phải tăng mức thu đến 1,5 lần (đến 150%) so với mức thu theo các qui định hiện hành.

d- Xử lý việc không thực hiện các qui trình quản lý Nhà nước theo qui trình giải quyết thủ tục bình thường cho 1 công trình xin xây dựng, cải tạo. Tùy từng trường hợp, vị trí cụ thể mức xử lý từ 1 tới 3 lần.

3)- Mức độ xử lý cụ thể:

Khi xử lý phải căn cứ cụ thể từng trường hợp gắn với điều kiện lịch sử để giải quyết phù hợp thực tế và chính sách cho hợp lý.

-- Giao cho Sở xây dựng có hướng dẫn chi tiết để thực hiện.

III/- Qui định trách nhiệm xử lý và chế độ thu nộp ngân sách phần kinh tế xử lý:

1)- Trách nhiệm xử lý thuộc Sở xây dựng và UBND 3 Quận là 3 Quận nội thành.

2)- Sở xây dựng phối hợp với chính quyền Huyện đối với việc xử lý trên các trục đường ven đô.

3)- Ngoài phạm vi nêu trên, trách nhiệm xử lý thuộc các Huyện, thị xã (thuộc địa phận hành chính quản lý).

Trong quá trình xử lý phải căn cứ vào qui hoạch xây dựng được duyệt để xem xét. Những vùng có liên quan tới qui hoạch mở rộng thành phố hoặc chưa có qui hoạch cụ thể thì UBND các Huyện, thị xã cần tranh thủ sự hướng dẫn giúp đỡ về nghiệp vụ của Sở xây dựng.

4)- Khi xử lý kinh tế phải xử dụng thống nhất biên bản lại thu do Sở tài chính cấp phát.

Tiền thu được nộp vào Ngân sách Thành phố Huyện, thị xã. Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ có qui định cụ thể việc xử dụng kinh phí xử lý thu được.

IV/- Điều khoản thi hành:

1)- UBND Thành phố giao trách nhiệm cho Sở xây dựng phối hợp với UBND Quận, Huyện, thị xã tiến hành công tác hướng dẫn đăng kí, xem xét giải quyết những trường hợp vướng mắc về thủ tục quyền sử dụng đất đai, sở hữu nhà cửa để tạo điều kiện cho nhân dân có đủ thủ tục hợp thức hóa, yên tâm xử dụng, xin phép sửa chữa, cải tạo, xây dựng khi có nhu cầu.

2)- Trong phạm vi quyền hạn được phân cấp, Sở xây dựng, UBND Quận, Huyện, thị xã có trách nhiệm cụ thể hóa các thủ tục, trình tự, cơ chế việc xét hợp thức hóa để phổ biến cho người xin hợp thức hóa thực hiện.

3)- Các ông Giám đốc Sở tài chính cùng Giám đốc Sở xây dựng lập phương án cụ thể việc xử dụng kinh phí xử lý thu được nhằm mục đích phục vụ cho công tác quản lý, trình UBND Thành phố duyệt, đồng thời hướng dẫn thực hiện.

4)- Các đối tượng xin hợp thức hóa đều phải tuân theo các qui định của Nhà nước và Thành phố. Nếu vi phạm đều phải chịu xử lý theo luật pháp.

- Cán bộ, cơ quan quản lý làm sai các qui định về hợp thức hóa, gây thiệt hại cho công quỹ Nhà nước, thiệt hại cho quyền lợi của nhân dân đều phải xử lý nghiêm minh theo luật pháp.

Bản qui định này có hiệu lực từ ngày kí ban hành ./.



Nơi gửi:

- Như ghi ở bản QĐ

PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN BÀ DƯ