

Số: 15 /2011/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2011

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông và nguyên tắc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông mới trên địa bàn thành phố Hà Nội**

#### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;

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

Căn cứ Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định 69 /NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Căn cứ Quyết định 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/2/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật Xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, tại Tờ trình số 942TTr-STNMT ngày 29/3/2011,

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông và nguyên tắc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông mới trên địa bàn thành phố Hà Nội.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các quy định trước đây trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn; các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (đề b/c);
- TT Thành ủy, HĐND TP (đề b/c);
- Chủ tịch UBND Thành phố (đề b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp, Sở Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Công báo Thành phố;
- Chánh VP, các PVP, các phòng CV;
- Lưu: VT, XDv.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Phó Thái Bình

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2011

## **QUY ĐỊNH**

**Xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng  
xây dựng đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông và nguyên tắc  
thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông mới  
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

*(Ban hành theo Quyết định số 15/2011/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2011  
của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)*

### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh**

Bản Quy định này quy định:

1. Việc xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng, hiện đang tồn tại (tính đến thời điểm ban hành Quy định này) dọc theo các tuyến đường giao thông trên địa bàn thành phố Hà Nội, có diện tích dưới 15m<sup>2</sup> và có kích thước mặt tiền hoặc chiều sâu so với chi giới xây dựng dưới 3m.
2. Nguyên tắc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông mới trên địa bàn thành phố Hà Nội.

### **Điều 2. Nguyên tắc xử lý**

1. Quy định này chỉ áp dụng đối với các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng hiện đang tồn tại (tính đến thời điểm ban hành Quy định này).

Các thửa đất tiếp giáp và nằm ngoài chi giới mở đường phát sinh khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông sau ngày Quy định này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định tại Điều 5 của bản Quy định này và các quy định khác của pháp luật hiện hành (bao gồm điều kiện về mặt bằng xây dựng, trình tự, thủ tục, thẩm quyền xử lý).

2. Việc xử lý được thực hiện trên cơ sở quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

a) Đối với các trường hợp trước đây đã có quy hoạch nhưng chưa thực hiện, làm xuất hiện các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng, thì Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm tổ chức xử lý theo quy hoạch đó và bản Quy định này.

b) Đối với các trường hợp trước đây chưa có quy hoạch xây dựng, làm xuất hiện các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng, thì Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng và tổ chức xử lý theo quy hoạch được duyệt và bản Quy định này.

3. Biện pháp xử lý, do Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã lựa chọn áp dụng trong Phương án xử lý, gồm các hình thức sau:

a) Cho phép chủ sử dụng đất thực hiện việc hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà, đảm bảo các điều kiện về mặt bằng quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quy định này;

b) Tổ chức thu hồi đất để thực hiện theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Cho phép chủ sử dụng đất được tổ chức khai thác, sử dụng thửa đất đúng mục đích và quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Trường hợp nhà nước áp dụng biện pháp thu hồi đất để xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng thì trình tự, thủ tục thu hồi đất được thực hiện theo Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố.

### **Điều 3. Xử lý đối với các trường hợp phát sinh trước ngày 15/3/2005 (ngày Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/2/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật Xây dựng, có hiệu lực)**

1. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm rà soát, thống kê các trường hợp không đủ điều kiện về mặt bằng để xây dựng, sau đó phân loại, lập và phê duyệt Phương án xử lý.

Căn cứ Phương án xử lý đã được duyệt, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có văn bản thông báo và hướng dẫn chủ sử dụng đất thoả thuận và thực hiện thoả thuận hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này;

2. Trường hợp không thực hiện được việc hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà theo quy định tại khoản 1 Điều này thì xử lý như sau:

a) Nếu trước đây đã có quy hoạch xây dựng, nhưng chưa thực hiện, thì Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã tổ chức thu hồi đất để thực hiện quy hoạch đó.

b) Nếu trước đây chưa có quy hoạch xây dựng thì Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng và tổ chức thực hiện quy hoạch và Phương án xử lý được duyệt.

### **Điều 4. Xử lý đối với các trường hợp tồn tại từ 15/3/2005 đến nay**

Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng (nếu chưa có); rà soát, thống kê các trường hợp không đủ điều kiện về mặt

bằng để xây dựng, sau đó phân loại, lập và phê duyệt Phương án xử lý theo quy hoạch, cụ thể như sau:

1. Trường hợp hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà theo Phương án xử lý được duyệt:

a) Trường hợp chủ sử dụng đất có giấy tờ hợp pháp, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm: Thông báo, hướng dẫn các chủ sử dụng đất có nhu cầu thoả thuận và thực hiện thoả thuận về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà theo quy định; Tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ sử dụng đất làm thủ tục và tổ chức cấp Giấy chứng nhận cho các chủ sử dụng đất theo Quyết định 117/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố (về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam trên địa bàn Thành phố Hà Nội).

b) Trường hợp đất chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, nhưng chủ sử dụng đất đã sử dụng ổn định, được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận không có tranh chấp, có nhu cầu hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm: Tiến hành việc kiểm tra, xét duyệt, thông báo, hướng dẫn các chủ sử dụng đất thoả thuận và thực hiện thoả thuận hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà; Làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất theo quy định, sau khi các chủ sử dụng đất hoàn thành việc hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà.

c) Thời gian thực hiện thoả thuận hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều này là 30 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã ra thông báo. Sau thời gian trên, nếu các chủ sử dụng đất không thực hiện được việc hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà thì Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp không thực hiện được việc hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà quy định tại các điểm a, b khoản 1, Điều này do xét thấy không đủ điều kiện để cho phép hợp thửa đất, hợp khối nhà, hoặc chủ sử dụng đất không có nhu cầu, không thực hiện được thoả thuận hợp thửa đất hoặc hợp khối nhà, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm tổ chức việc thu hồi đất để thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt và bản Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm: Xem xét việc cho phép chủ sử dụng đất có nhu cầu được tổ chức khai thác, sử dụng thửa đất đúng mục đích, đúng quy hoạch đã được phê duyệt để làm dịch vụ công cộng và đưa vào Phương án xử lý; Tổ chức giám sát việc thực hiện, đảm bảo đúng Phương án xử lý đã được phê duyệt.

Trường hợp chủ sử dụng đất không thực hiện đúng mục đích, đúng quy hoạch

theo Phương án xử lý đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm tổ chức việc thu hồi đất để thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 5. Nguyên tắc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông mới, được triển khai sau ngày Quyết định này có hiệu lực**

1. Khi lập quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư các dự án tổng hợp, thống kê, xác định rõ ranh giới, diện tích các trường hợp thửa đất tiếp giáp và nằm ngoài chi giới mở đường nhưng không đủ điều kiện mặt bằng xây dựng để làm căn cứ lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Diện tích những thửa đất này được đưa vào ranh giới thu hồi đất trình cấp có thẩm quyền thu hồi cùng với thu hồi đất thực hiện dự án giao thông, theo 02 Phương án:

- a) Thu hồi 50m hai bên đường để xây dựng 2 tuyến phố theo quy hoạch;
- b) Có quy hoạch chính trang và thực hiện như Điều 4 của Quy định này.

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được bố trí trong vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường giao thông (cùng một nguồn vốn).

**Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm:

a) Rà soát, thống kê toàn bộ những trường hợp đất, công trình, diện tích công trình trên đất không đủ điều kiện mặt bằng xây dựng, không phù hợp với quy hoạch xây dựng; Tổ chức lập, phê duyệt, công bố quy hoạch xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng và quy định tại khoản 2 Điều 2 của Quy định này;

b) Căn cứ các quy định về kiến trúc, cảnh quan đã được duyệt, lập, phê duyệt Phương án xử lý trường hợp đất không đủ điều kiện mặt bằng xây dựng theo quy định; Công bố công khai Phương án xử lý, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp phải thu hồi; Phổ biến chế độ, chính sách, quy định của nhà nước trong việc thực hiện Quy định này đến các tổ dân phố, khu dân cư;

c) Quản lý chặt chẽ hiện trạng nhà, đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng hiện đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông; Quản lý chặt chẽ việc thực hiện quy hoạch xây dựng sau khi được phê duyệt; Kịp thời xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng.

d) Giao Trung tâm phát triển quỹ đất (nếu có) thực hiện: Lập hồ sơ thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Tạm quản lý quỹ đất thu hồi trong thời gian lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

2. Sở Quy hoạch Kiến trúc có trách nhiệm: Phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã, các chủ đầu tư tiến hành lập quy hoạch chi tiết hai bên tuyến

phố; Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã quản lý chặt chẽ quy hoạch đô thị được duyệt để xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Kịp thời hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quy định này; Tổng hợp khó khăn vướng mắc tại các quận, huyện, thị xã, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính có trách nhiệm: Dự trù và bố trí kinh phí đầy đủ, kịp thời theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định phục vụ việc xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng hiện đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông trên địa bàn Thành phố.


5. Sở Xây dựng có trách nhiệm: Kịp thời bố trí quỹ nhà tái định cư phục vụ việc xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng hiện đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông trên địa bàn Thành phố; Kiểm tra, đôn đốc, xử lý nghiêm theo thẩm quyền các trường hợp vi phạm quy hoạch được duyệt, vi phạm về trật tự xây dựng.

6. Ban Chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố có trách nhiệm: Phối hợp chặt chẽ với các các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Hướng dẫn, kịp thời tháo gỡ những khó khăn vướng mắc của các địa phương.

7. Quỹ phát triển đất Thành phố có trách nhiệm: Cho vay vốn để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

#### **Điều 7. Điều khoản thi hành**

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với các ngành có liên quan triển khai, hướng dẫn thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân cần kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố bổ sung, sửa đổi./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH** 



**Phí Thái Bình**