

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
Về ban hành Quy trình hình thành quỹ đất để đấu giá  
tạo nguồn thu Ngân sách thành phố.**

\*\*\*\*\*

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003 ;
- Căn cứ Luật đất đai ban hành ngày 14 tháng 7 năm 1993 ; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ban hành ngày 02 tháng 12 năm 1998 và ngày 29 tháng 6 năm 2001 ;
- Căn cứ Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 08 tháng 9 năm 2001 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về việc thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ;
- Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh ;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2887/TNMT-KTQĐ ngày 17 tháng 5 năm 2004 ;

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Nay ban hành kèm theo quyết định này Quy trình hình thành quỹ đất để đấu giá tạo nguồn thu Ngân sách thành phố.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, Giám đốc Trung tâm Khai thác quỹ đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.-

***Nơi nhận :***

- Như điều 3
- Bộ Tài nguyên-Môi trường
- Cục Kiểm tra VB-Bộ Tư pháp
- TT/TU, TT.HĐND/TP, TT/UB
- VPHĐ-UB : các PVP
- Các Tổ NCTH
- Lưu (ĐT/VH)

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

**Nguyễn Văn Đua**

**QUY TRÌNH**  
**HÌNH THÀNH QUỸ ĐẤT ĐỂ ĐẦU GIÁ TẠO NGUỒN**  
**THU NGÂN SÁCH THÀNH PHỐ**

\*\*\*\*\*

(Ban hành kèm theo Quyết định số 147 /2004/QĐ-UB  
ngày 31 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố).

**1.- Các nguồn tạo quỹ đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố :**

Các khu đất cần được xử lý hoặc thu hồi, đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, nhằm tạo nguồn lực đầu tư cho thành phố thuộc phạm vi điều chỉnh của quy trình này, bao gồm :

1.1. Đất của các dự án đầu tư được quy định phải thu hồi tại Chỉ thị số 20/2003/CT-UB ngày 13 tháng 8 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về xử lý việc sử dụng đất các dự án đầu tư không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện trên địa bàn thành phố.

1.2. Đất đã có quyết định giao, nhưng chủ đầu tư dự án tự xác định không còn năng lực tiếp tục đầu tư hoặc mục đích đầu tư đã thay đổi (do thay đổi quy hoạch hoặc do nguyên nhân khác) và chủ đầu tư không còn nhu cầu hoặc không có năng lực đầu tư tiếp theo mục đích đầu tư mới.

1.3. Đất sau khi đã có quy hoạch, kế hoạch được duyệt và đã được công bố nhưng chưa có dự án đầu tư (Khoản 1, Điều 41 Luật Đất đai năm 2003); Đất nằm trong khu vực công trình giao thông hoặc hạ tầng kỹ thuật Nhà nước thu hồi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn cho ngân sách.

1.4. Đất của người sử dụng hợp pháp, hiến hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thành phố quản lý, sử dụng (không đưa ra đấu giá các khu đất được quy hoạch công trình công cộng hoặc công ích).

1.5. Đất do cơ quan, tổ chức Nhà nước trực tiếp quản lý nhưng không thuộc quỹ đất 5% công ích của địa phương và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định việc bố trí sử dụng hoặc bố trí sử dụng sai mục đích, sai thẩm quyền.

1.6. Đất thuộc các trường hợp phải thu hồi theo Điều 38 Luật Đất đai 2003 thuộc khu vực đô thị hoặc đã được quy hoạch phát triển đô thị.

1.7- Các khu đất có quyết định xử lý thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau thanh tra, kiểm tra hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân các cấp và quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố chuyển thành đất thuộc diện Nhà nước trực tiếp quản lý, được quy hoạch phù hợp yêu cầu đấu giá quyền sử dụng đất.

Riêng các khu đất dư dôi là đối tượng xử lý, sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và đất nhà xưởng thuộc sở hữu nhà nước trong khu vực ô nhiễm có tên trong danh sách ban hành kèm theo quyết định di dời của Ủy ban nhân dân thành phố sẽ được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo các văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm triển khai thực hiện Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24 tháng 5 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

## **2.- Cơ quan, đơn vị và tổ chức có trách nhiệm đề nghị xử lý việc thu hồi đất :**

2.1. Ủy ban nhân dân quận-huyện chịu trách nhiệm chính trong việc thường xuyên tổ chức kiểm tra, phát hiện và đề xuất xử lý đối với các sai phạm về quản lý, sử dụng đất của các tổ chức và cá nhân trên địa bàn, để đề xuất thu hồi đưa ra đấu giá.

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai để chủ trì phối hợp với các Sở-ngành và đơn vị có liên quan để kiểm tra kết quả rà soát của các quận-huyện và thông qua công tác chuyên môn để phát hiện các trường hợp cần đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét xử lý theo quy định.

2.3. Trung tâm Khai thác quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường được thành lập theo Quyết định số 110/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Chủ đầu tư dự án đã được giao đất nhưng không còn nhu cầu hoặc không có khả năng tiếp tục triển khai dự án.

2.5. Các cơ quan, tổ chức Nhà nước có sử dụng đất.

Các cơ quan, tổ chức và đơn vị nêu trên phải giải trình trước Ủy ban nhân dân thành phố trong trường hợp có dấu hiệu đã phát hiện nhưng không lập thủ tục báo cáo đề xuất xử lý đối với các khu đất do mình trực tiếp theo dõi, quản lý việc sử dụng.

## **3.- Thẩm quyền thu hồi đất :**

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi đất đối với các tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài. Đất thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực có quy hoạch phát triển đô thị được duyệt.

3.2. Ủy ban nhân dân quận-huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

## **4.- Phân công trách nhiệm của các ngành, các cấp :**

#### **4.1. Tổ công tác liên ngành (Thực hiện quy trình hình thành quỹ đất để đấu giá) :**

Do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký quyết định thành lập, thành phần gồm : 01 Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường làm Tổ trưởng và thành viên là cán bộ có thẩm quyền và thông thạo chuyên môn, nghiệp vụ của các Sở : Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Công chánh, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Trung tâm Khai thác quỹ đất và đại diện của Ủy ban nhân dân quận-huyện nơi có khu đất được thu hồi.

Tổ Thường trực liên Sở thẩm tra, xác định các vấn đề có liên quan đến khu đất do các cơ quan, đơn vị và tổ chức nêu tại Điểm 2 Phần I của Quy trình này kiến nghị để Sở Tài nguyên và Môi trường làm căn cứ hoàn chỉnh hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định việc thu hồi đất.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng và ban hành quy chế hoạt động Tổ Công tác liên ngành ngay sau khi có quyết định thành lập.

#### **4.2. Sở Tài nguyên và Môi trường :**

- Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và đơn vị có liên quan thông qua Tổ Công tác liên ngành để đôn đốc, kiểm tra việc rà soát của Ủy ban nhân dân các quận-huyện đối với các dự án trên địa bàn đã được quy định tại Chỉ thị số 20/2003/CT-UB ngày 13 tháng 8 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Xây dựng và hướng dẫn quy trình, thủ tục quản lý quỹ đất sau khi thu hồi, bao gồm cả quỹ đất có nguồn gốc đất công hoán đổi theo tỷ lệ quy định trong các dự án được giao đất và 10% quỹ đất ở quy định tại Chỉ thị 07/2003/CT-UB ngày 23 tháng 4 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp.

- Chỉ đạo công tác đo vẽ, lập bản đồ, xác định vị trí, hiện trạng và diện tích các khu đất ; Hoàn chỉnh hồ sơ sau khi có ý kiến của Tổ Công tác liên ngành và các căn cứ chuyên môn, pháp lý khác của các khu đất dự kiến thu hồi để trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

- Kiểm tra và đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định đối với những khu đất do Trung tâm Khai thác quỹ đất điều tra, khảo sát, thu thập và báo cáo.

- Trung tâm Khai thác quỹ đất ngoài chức năng nhiệm vụ đã được quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động ban hành kèm theo Quyết định số 110/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố và Điểm 2 của Quy trình này còn được giao làm đầu mối tổng hợp, chuyển các yêu cầu đến các Sở- ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân quận-huyện để xác minh; Giúp Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ để trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định việc thu hồi các khu đất theo quy định.

#### **4.3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc :**

- Kiểm tra hoặc điều chỉnh quy hoạch (nếu có).

- Có ý kiến về mặt quy hoạch theo các chỉ tiêu cơ bản đối với khu đất như : chức năng sử dụng, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng và thông số về hạ tầng kỹ thuật v.v...theo yêu cầu đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chuyển giao cho Trung tâm Khai thác quỹ đất hồ sơ các khu đất **đã được phê duyệt quy hoạch nhưng chưa có dự án đầu tư** để Trung tâm xúc tiến các thủ tục tạo quỹ đất hoặc lập các phương án thông qua các Sở-ngành và đơn vị có liên quan để trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định việc sử dụng (mời gọi đầu tư hoặc đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất).

#### **4.4. Sở Tài chính :**

Giải quyết tạm ứng kinh phí để triển khai đo đạc, lập bản đồ, xác định ranh, cắm mốc giới và các vấn đề khác có liên quan đến tài chính của khu đất.

#### **4.5. Sở Xây dựng :**

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình giúp cơ quan có chức năng làm rõ các vấn đề chuyên môn có liên quan đến khu đất khi có yêu cầu.

#### **4.6. Sở Giao thông Công chánh :**

Cung cấp các thông tin, thông số chính xác (kèm theo bản đồ chỉ dẫn) các vấn đề có liên quan về hạ tầng kỹ thuật của khu đất như : các công trình công cộng, hệ thống cấp, thoát nước, kênh, rạch...., khả năng kết nối về hạ tầng kỹ thuật với hệ thống chính và khu vực xung quanh đối với khu đất được đề nghị thu hồi.

#### **4.7. Sở Kế hoạch và Đầu tư :**

- Phục đáp các vấn đề có liên quan về đầu tư của dự án đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư phê duyệt hoặc Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận-huyện, các Sở-ngành liên quan kiểm tra và đề xuất thu hồi giấy phép đầu tư đối với các dự án liên doanh bằng vốn nước ngoài hoặc doanh nghiệp sử dụng 100% vốn nước ngoài chưa triển khai hoặc chậm triển khai theo quy định.

#### **4.8. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn :**

Căn cứ vào quy hoạch giao thông thủy, quy hoạch tiêu thoát nước, quy hoạch thủy lợi, các dự án có liên quan và điều kiện tiêu thoát nước của khu vực để cung cấp các thông tin, thông số có liên quan đến việc thu hẹp, mở rộng, chỉnh tuyến, nắn dòng chảy của sông, kênh, rạch đảm bảo việc cung ứng, tiêu thoát nước trên các công trình nông nghiệp, thủy lợi, lâm nghiệp, diêm nghiệp, nuôi trồng thủy hải sản và phát triển nông thôn có liên quan đến khu đất được đề nghị thu hồi (nếu có).

#### **4.9. Ủy ban nhân dân quận-huyện :**

- Chủ trì rà soát việc chấp hành của các chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án đã được giao đất (hoặc đang trong quá trình thỏa thuận địa điểm) trên địa bàn theo quy định tại Chỉ thị số 20/2003/CT-UB ngày 13 tháng 8 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản quy phạm pháp luật khác về đất đai, kip

thời thông báo cho Tổ Công tác liên ngành như đã quy định tại **Điểm 4.1** của Quy trình này.

- Chỉ đạo các Phòng chức năng, các đơn vị trực thuộc và Ủy ban nhân dân phường-xã phối hợp và cung cấp các thông tin, hồ sơ, tài liệu cần thiết phục vụ cho yêu cầu công tác kiểm tra, rà soát theo chuyên môn của các Sở-ngành hoặc Trung tâm Khai thác quỹ đất theo quy định của quy trình này.

- Xây dựng và ban hành quy trình thu hồi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách đối với các khu đất thuộc thẩm quyền thu hồi của quận-huyện.

## **5. Quy định về thời gian phúc đáp :**

Trung tâm Khai thác quỹ đất là đơn vị được giao làm đầu mối căn cứ vào quy định trong quy trình này, ý kiến của Tổ Công tác liên ngành hoặc theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động ban hành kèm theo Quyết định số 110/2003/QĐ-UB ngày 03 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm gửi yêu cầu (theo mẫu ban hành kèm theo quy trình này đồng thời đính kèm bản đồ vị trí hiện trạng của khu đất do đơn vị có chức năng thực hiện) đến các Sở-ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân quận- huyện có liên quan chậm nhất là 03 ngày làm việc ngay sau ngày họp của Tổ Công tác liên ngành hoặc ngay sau ngày Trung tâm kết thúc việc rà soát tại thực địa (theo biên bản làm việc với chính quyền địa phương, nơi có khu đất cần xem xét).

Các Sở-ngành, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân các quận-huyện gửi văn bản phúc đáp chậm nhất là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Trung tâm Khai thác quỹ đất chuyển đến. Riêng Sở Quy hoạch-Kiến trúc phúc đáp trong vòng 5 ngày đối với các khu đất xét thấy không thay đổi quy hoạch hoặc đã có quy hoạch chi tiết theo tỷ lệ 1/500 ; Thời gian phúc đáp của Sở Giao thông Công chánh được quy định kèm theo Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố và Quyết định số 265/QĐ-GT ngày 09 tháng 2 năm 2004 của Giám đốc Sở Giao thông Công chánh về việc ban hành danh mục sông, kênh, rạch có chức năng giao thông thủy và tiêu thoát nước thuộc địa bàn thành phố.

Quá thời hạn nêu trên, các kết quả phúc đáp cần nêu rõ lý do để Ủy ban nhân dân thành phố xem xét xử lý.

## **6.- Trình tự xét duyệt và triển khai quyết định thu hồi đất:**

### **6.1. Trình tự xét duyệt :**

#### **6.1.1. Sở Tài nguyên và Môi trường :**

- Hoàn chỉnh hồ sơ (đồng thời kèm theo dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi khu đất bao gồm các nội dung xác định như: Căn cứ pháp lý, lý do thu hồi ; Diện tích, hiện trạng vị trí ; Tên của chủ đầu tư được giao đất hoặc tổ chức, đơn vị đang quản lý sử dụng khu đất ; Mục đích của việc thu hồi ; Tên của cơ quan hoặc đơn vị được giao tiếp nhận khu đất sau khi thu hồi và trách nhiệm trong việc xử lý các tồn tại của việc thu hồi đối với chủ đầu tư

cũ và các bên có liên quan ; Thời gian và tiến độ thực hiện, v.v...), chậm nhất là 15 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ kết quả phúc đáp của các Sở, -ngành, quận-huyện và đơn vị có liên quan.

- Đăng ký với Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố để xếp lịch thông qua từng hồ sơ trước Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố (trừ những khu đất cụ thể được Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố phân công Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định).

#### **6.1.2. Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố :**

- Xếp lịch trong vòng 07 ngày (kể từ khi nhận được bản đăng ký của Sở Tài nguyên và Môi trường) để Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố họp xem xét quyết định.

- Chính sửa (nếu có) và trình Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ký ban hành quyết định thu hồi đất trong vòng 03 ngày kể từ khi Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận thông qua hồ sơ khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo.

#### **6.2. Trình tự triển khai quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi đất :**

##### **6.2.1. Sở Tài nguyên và Môi trường :**

- Chủ trì công bố quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thu hồi đất cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị và các đối tượng có liên quan để những nơi này tiến hành triển khai các công việc mà quyết định đã phân công sau 05 ngày kể từ khi nhận được quyết định.

- Theo dõi, tổng hợp và hằng tháng báo cáo tình hình chấp hành thực hiện quyết định thu hồi đất đã công bố.

##### **6.2.2. Ủy ban nhân dân quận-huyện :**

Chịu trách nhiệm quản lý trên thực địa toàn bộ diện tích khu đất đã có quyết định thu hồi ; Không để xảy ra tình trạng lấn, chiếm hoặc thay đổi hiện trạng kể từ khi đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng cho đến khi bàn giao lại chủ đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.-

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**