

Số: 30/2003/CT-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 12 năm 2003.

**CHỈ THỊ CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**Về giải quyết một số vấn đề nhà, đất trong khu vực có qui hoạch**  
**chi tiết và quản lý thực hiện qui hoạch chi tiết.**

Thời gian qua, việc tổ chức thực hiện qui hoạch chi tiết được duyệt và quản lý xây dựng theo qui hoạch ở các địa bàn dân cư còn nhiều yếu kém. Trong khi đó, ở một số nơi, quyền và lợi ích hợp pháp về nhà, đất của nhân dân trong khu vực có qui hoạch chi tiết chưa được giải quyết thỏa đáng, đã gây bức xúc trong xã hội.

Để khắc phục tình trạng trên, đồng thời bảo đảm các quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân trong các khu vực đã được qui hoạch chi tiết, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ thị Thủ trưởng sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, phường - xã, thị trấn thực hiện ngay một số công việc, sau đây:

**1. Giải quyết một số vấn đề về nhà, đất trong khu vực có qui hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500, 1/1000 và 1/2000) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:**

1.1- Nếu vị trí nhà, đất trong khu vực có qui hoạch chi tiết, nhưng Nhà nước không phải thu hồi đất để xây dựng các công trình công cộng hoặc giao, cho thuê cho các tổ chức, cá nhân thực hiện dự án theo qui hoạch:

1.1.1- Được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật hiện hành.

1.1.2- Được thực hiện các quyền về sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật hiện hành.

1.1.3- Được phép xây dựng nhà ở và các công trình phù hợp quy hoạch.

1.2- Nếu vị trí nhà, đất trong khu vực quy hoạch, mà Nhà nước phải thu hồi đất để xây dựng các công trình công cộng hoặc giao, cho thuê để các tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền:

1.2.1- Được thực hiện như các quy định tại điểm 1.1.1 và 1.1.2, mục 1.1 nói trên.

1.2.2- Được phép sửa chữa nhà và các công trình xây dựng nhưng không làm thay đổi qui mô, kết cấu công trình; không được xây dựng mới, xây dựng kiên cố và tăng thêm tầng cao.

1.2.3- Không được chuyển mục đích sử dụng đất và phải đảm bảo nguyên trạng thửa đất (không được phân chia thửa đất để chuyển nhượng).

1.3- Trong khu vực có quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền:

1.3.1- Giữ nguyên hiện trạng, không xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

1.3.2- Không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi qui mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nền, vách ngăn, v.v...).

1.3.3- Quy định tại mục 1.3.1, 1.3.2 nêu trên không áp dụng đối với trường hợp các tổ chức, cá nhân triển khai thực hiện các dự án đầu tư theo qui hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

## **2. Tổ chức thực hiện:**

2.1- Tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

Ủy ban nhân dân quận - huyện chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai các đề án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có quy hoạch chi tiết để nhân dân biết, kiểm tra và thực hiện.

2.2- Rà soát các quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2.2.1- Khu vực có quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, mà Nhà nước phải thu hồi đất, nhưng sau 03 (ba) năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt không triển khai thực hiện hoặc thực hiện không đạt yêu cầu, thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phải báo cáo với Ủy ban nhân dân thành phố để xem xét điều chỉnh lại cho phù hợp.

2.2.2- Ủy ban nhân dân quận - huyện chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các sở - ngành thành phố có liên quan tổ chức rà soát lại các quy hoạch chi tiết được phê duyệt trước đây, nay không còn khả thi trên địa bàn quản lý để đề xuất biện pháp xử lý trình Ủy ban nhân dân thành phố trong quý I năm 2004.

2.3- Kiểm tra, thanh tra và xử lý tình hình xây dựng theo quy hoạch chi tiết:

2.3.1- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện:

2.3.1.1- Thường xuyên tổ chức kiểm tra để nắm vững tình hình xây dựng theo quy hoạch chi tiết trên địa bàn; phải phát hiện kịp thời, xử lý thật nghiêm những vi phạm quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2.3.1.2- Xây dựng quy chế kiểm tra, kiểm soát việc xây dựng, thực hiện quy hoạch trên địa bàn; tăng cường trách nhiệm và năng lực của Chính quyền cơ

sở trong việc kiểm tra, ngăn chặn, xử lý kịp thời mọi hành vi vi phạm quy hoạch chi tiết theo thẩm quyền.

2.3.2- Giao Chánh Thanh tra thành phố chủ trì phối hợp với sở - ngành thành phố có liên quan, Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức lập kế hoạch thanh tra thường xuyên việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng, sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt; báo cáo, đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về các biện pháp xử lý theo qui định pháp luật, nhằm đưa công tác quản lý, thực hiện quy hoạch đi vào nề nếp.

2.4- Xử lý vi phạm về xây dựng và sử dụng đất trái với quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

Đối với các trường hợp vi phạm quy hoạch chi tiết, tự ý thay đổi quy hoạch mà không được phép của cơ quan có thẩm quyền, phải kiến quyết xử lý thật nghiêm minh theo quy định của pháp luật; buộc tháo dỡ ngay các công trình cải tạo, xây dựng mới vi phạm quy hoạch chi tiết, yêu cầu phục hồi lại nguyên trạng; nghiêm cấm việc hợp thức hóa các vi phạm về xây dựng và sử dụng đất sai quy hoạch.

2.5- Ủy ban nhân dân thành phố yêu cầu Thủ trưởng sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, phường - xã, thị trấn, Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị và các nhân liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện nghiêm Chi thị này.

2.6- Giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức triển khai, quán triệt Chi thị này đến tận cơ sở trong thời gian 15 ngày kể từ ngày ký; đồng thời, thường xuyên nắm bắt tình hình thực hiện Chi thị để kịp thời giải quyết những phát sinh vướng mắc và hàng quý có báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân thành phố.

2.7- Chi thị này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố và các Đoàn thể thành phố, bằng nhiều hình thức, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục, vận động các tầng lớp nhân dân chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật và của Ủy ban nhân dân thành phố về sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; chủ động tham gia giám sát có hiệu quả việc triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, góp phần tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch và xây dựng./.

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

**Lê Thanh Hải**