

Số: 14/CT-UB-NC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 1996

CHỈ THỊ

**V/v tổ chức kê khai, đăng ký và thu tiền thuê đất
trên địa bàn thành phố đối với các đơn vị và cá nhân
sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh
ngoài nông nghiệp**

Hiện nay, trên địa bàn thành phố có rất nhiều tổ chức kinh tế trong và ngoài quốc doanh được Nhà nước giao đất trước đây đã sử dụng quỹ đất được giao vào mục đích sản xuất kinh doanh ngoài nông nghiệp mà không làm bất cứ nghĩa vụ gì đối với Nhà nước. Một số địa phương, đơn vị lợi dụng việc quản lý đất đai lỏng lẻo của Nhà nước đã cho thuê đất để sản xuất kinh doanh nhằm mục đích gây quỹ, không nộp vào ngân sách. Bên cạnh đó, nhiều cá nhân, hộ gia đình cũng đã chiếm dụng đất công trái phép để khai thác thu lợi. Tình hình trên đây khiến cho ngân sách thành phố hàng năm bị thất thoát một khoản thu lớn.

Để thực hiện nghiêm Nghị định 18/CP ngày 13-2-1995 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất : công văn số 7463/KTN ngày 30-12-1995 của Chính phủ và Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT ngày 30-12-1995 của Bộ Tài chính quy định khung giá cho thuê đất đối với tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất, đồng thời căn cứ vào tình hình sử dụng đất đai hiện nay trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ thị cho tiến hành ngay trong năm 1996 việc tổ chức kê khai đăng ký và thu tiền thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh đối với các đơn vị và cá nhân hoạt động trên địa bàn thành phố.

I.- Mục đích và đối tượng của việc kê khai đăng ký đất :

1/ Mục đích của việc kê khai đăng ký đất là nhằm để Nhà nước có cơ sở xác định đối tượng thuộc diện thuê đất và giải quyết thủ tục thuê đất, tạo thuận lợi cho các đơn vị sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

2/ Đối tượng phải thực hiện kê khai, đăng ký đất gồm : tất cả các doanh nghiệp Nhà nước (kể cả các doanh nghiệp do Trung ương quản lý đóng trên địa bàn thành phố), doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội ; doanh nghiệp quốc phòng, an ninh ; công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn ; doanh nghiệp tư nhân ; tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh không phải sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối (gọi chung là đơn vị sử dụng đất).

Ngoài ra, các cá nhân, hộ gia đình chiếm dụng đất công để sản xuất, kinh doanh cũng đều thuộc diện phải kê khai, đăng ký và nộp tiền thuê đất theo chỉ thị này. Việc kê khai, đăng ký và nộp tiền thuê đất không có giá trị hợp thức hóa quyền sử dụng đất.

3/ Các đối tượng không thuộc diện phải kê khai, đăng ký theo chỉ thị này :

- Các doanh nghiệp được giao đất và công nhận quyền sử dụng đất sau khi đã tiến hành bồi hoàn hoa màu và đóng tiền sử dụng đất.

- Các doanh nghiệp được Chính phủ trực tiếp giao đất.

- Các cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng nhà ở hợp pháp và đất trong khuôn viên nhà ở để sản xuất, kinh doanh.

- Các tổ chức nước ngoài thuê đất tại Việt Nam và các doanh nghiệp Việt Nam được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép liên doanh với nước ngoài không thuộc phạm vi điều chỉnh của chỉ thị này.

II.- Tổ chức kê khai, đăng ký đất :

1/ Các đơn vị và cá nhân (gọi chung là đơn vị) đang sử dụng đất nằm trong địa bàn phường, xã nào thì phải có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân phường, xã để nhận biểu mẫu kê khai, đăng ký đất và nộp tại trụ sở phường, xã đó ; các đơn vị đang quản lý và sử dụng đất có trách nhiệm kê khai đúng và đủ nội dung trong mẫu kê khai đăng ký đất ban hành kèm theo chỉ thị này.

2/ Thời gian nộp bản kê khai, đăng ký đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo và mẫu kê khai đăng ký do Ủy ban nhân dân phường, xã sở tại cấp phát.

3/ Ủy ban nhân dân quận, huyện chỉ đạo Phòng Địa chính hoặc phòng Quản lý đô thị và Chi Cục Thuế quận, huyện hướng dẫn Ủy ban nhân dân phường, xã thông báo, cấp phát và thu nhận các biểu mẫu kê khai, đăng ký đất đối với đơn vị sử dụng đất trên địa bàn phường, xã thuộc các đối tượng được xác định tại điểm 2 mục I nêu trên.

4/ Ủy ban nhân dân phường, xã có trách nhiệm tập hợp các bản kê khai, đăng ký đất gửi về Ủy ban nhân dân các quận, huyện sau 7 ngày nhận bản kê khai.

5/ Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm tập hợp các bản kê khai, đăng ký đất trên địa bàn quận, huyện theo từng phường, xã gửi về Sở Địa chính thành phố sau 7 ngày nhận bản kê khai. Việc kê khai, đăng ký đất phải hoàn tất trong tháng 7/1996.

6/ Trên cơ sở bản kê khai đăng ký đất của các đơn vị do các Ủy ban nhân dân quận, huyện chuyển đến. Sở Địa chính phối hợp cùng Cục Thuế thành phố kiểm tra, phân loại, xác lập danh mục các đơn vị thuộc diện thuê đất để bố trí lịch và thông báo trực tiếp cho từng đơn vị đến Sở Địa chính (12 Phan Đăng Lưu, quận Bình Thạnh) ký hợp đồng thuê đất.

III.- Ký hợp đồng cho thuê đất, thời gian cho thuê đất và thu tiền thuê đất:

1/ Sở Địa chính là cơ quan duy nhất ký hợp đồng cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh với các đơn vị đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất.

Đất do các đơn vị sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thì đơn vị phải ký hợp đồng thuê đất. Các trường hợp đất do đơn vị sử dụng thuê lại của các cơ quan, đơn vị, Ủy ban nhân dân phường, xã, quận, huyện không có chức năng cho thuê đất thì đơn vị sử dụng đất phải ký hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính. Đối với các đơn vị đã được Ủy ban nhân dân thành phố giao cho nhà xưởng, kho, bãi... để cho thuê thì các đơn vị này phải ký hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính ; đơn vị thuê lại không phải ký hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính.

Về diện tích đất ghi trong hợp đồng thuê đất : đối với các đơn vị chưa có bản đồ địa chính thì căn cứ vào diện tích tự khai (tự do) của đơn vị. Đối với các đơn vị chưa xác định được diện tích đất thì đơn vị phải chủ động ký hợp đồng với các tổ chức có chức năng đo đạc, lập bản đồ địa chính theo hướng dẫn, kiểm tra của Sở Địa chính. Sau khi lập bản đồ địa chính, Sở Địa chính làm thủ tục chính thức trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các trường hợp đơn vị đã có quyết định giao đất nhưng đơn vị chưa đóng tiền sử dụng đất mà nay thuộc đối tượng thuê đất thì Sở Địa chính làm thủ tục trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho thuê đất.

2/ Các đơn vị sử dụng đất được quyền đề nghị thời gian xin thuê đất kèm theo các biểu mẫu kê khai, đăng ký đất để Sở Địa chính tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết theo quy định của Luật đất đai. Trong khi chờ cấp có thẩm quyền quyết định thời gian cho thuê đất, đơn vị sử dụng đất phải ký hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính theo hiện trạng đất đang sử dụng. Thời gian cho thuê đất do đơn vị sử dụng đất đề nghị, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định theo Luật đất đai hiện hành.

3/ Căn cứ theo hợp đồng thuê đất đã ký với Sở Địa chính, Cục Thuế thành phố tổ chức thu tiền thuê đất theo quy định của Bộ Tài chính (quyết định số 1357/TC/QĐ-TCT ngày 30-12-1995).

Thời điểm áp dụng thu tiền thuê đất tính từ ngày 01/01/1996 cho các đơn vị sử dụng đất thuộc diện thuê đất, dù trước đây có hợp đồng hoặc chưa có hợp đồng thuê đất.

Các đơn vị sử dụng đất có trách nhiệm nghiêm túc thực hiện kê khai, đăng ký thuê đất theo nội dung chỉ thị này. Trường hợp cố tình trì hoãn hoặc cố ý kê khai đăng ký không đúng sự thật, sẽ bị xử lý theo pháp luật. Sau tháng 7/96, nếu Ủy ban nhân dân phường hoặc xã phát hiện được các trường hợp thuộc đối tượng phải thuê đất theo chỉ thị này cố tình không kê khai hoặc kê khai không đủ diện tích đất đang sử dụng thì được quyền kiểm tra và tổ chức đo đạc diện tích đất. Chi phí đo đạc do đơn vị đang sử dụng đất phải thanh toán. Tiền thuê đất thuộc các đối tượng đều phải nộp đầy đủ vào ngân sách Nhà nước; các quận, huyện được sử dụng 30% số tiền thu được để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên cơ sở kế hoạch xây dựng cơ

bản hàng năm được Ủy ban nhân dân thành phố xét duyệt và phải thực hiện đúng quy định theo Nghị định 177/CP của Chính phủ về quản lý vốn xây dựng cơ bản.

Sở Địa chính, Cục Thuế thành phố chủ trì cùng các ngành liên quan triển khai thực hiện chỉ thị này và Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã, có trách nhiệm phối hợp tổ chức thực hiện tốt chỉ thị này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, Sở Địa chính và Cục Thuế thành phố kịp thời báo cáo để Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết.-

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

Trương Tấn Sang