

Số 4265/UB-ĐT
Về việc giải quyết một số vấn đề
trong công tác quản lý sử dụng
đất nông nghiệp.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 11 năm 2001

Kính gửi :

- Sở Địa chính-Nhà đất thành phố
- Ủy ban nhân dân các Quận, Huyện.

Xét báo cáo và đề nghị của Sở Địa chính-Nhà đất tại công văn số 11121/TT-QLĐĐ ngày 08/10/2001 về những tồn tại, vướng mắc trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và một số vấn đề liên quan đến chế độ quản lý sử dụng đất nông nghiệp.

Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo như sau :

I- Về điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thành phố :

1- Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thành phố nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp sẽ được xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2- Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện KT3 được xét nhận quyền sử dụng đất đã được qui hoạch sản xuất nông nghiệp tại huyện Cần Giò.

3- Người nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp phải cam kết :

+ Khai thác sử dụng đất đúng mục đích; trong thời hạn 12 tháng kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu để đất hoang hóa thì bị thu hồi đất theo quy định pháp luật.

+ Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tổng diện tích đất nông nghiệp thuộc quyền quản lý sử dụng không vượt quá 03 ha, phần diện tích vượt quá 3 ha chuyển sang thuê đất theo Nghị định 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ.

4- Tổ chức nhận quyền sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp phải hoạt động trong lĩnh vực sản xuất nông nghiệp theo đúng ngành nghề đã đăng ký.

II- Chuyển nhượng đất nông nghiệp (bao gồm cả đất trồng lúa) tại những vùng đã có qui hoạch để sử dụng vào mục đích khác :

1- Trường hợp đã có quyết định giao đất cho tổ chức, cá nhân khác nhưng chủ đầu tư chưa tiến hành đền bù thì vẫn giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thay đổi mục đích sử dụng.

- Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi có đất thông báo rõ về tình hình qui hoạch bằng văn bản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người nhận quyền sử dụng đất cũng ghi rõ tình hình qui hoạch.

2- Trường hợp bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích sản xuất nông nghiệp thì vẫn giải quyết theo những qui định hiện hành; tuy nhiên không giải quyết cho chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi nếu việc chuyển đổi này chỉ nhằm tăng giá đền bù khi có dự án được triển khai.

3- Khu vực đã có qui hoạch làm đất chuyên dùng, đất khu dân cư thì giải quyết cho chuyển nhượng đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất, tuy nhiên cần xem xét về điều kiện hạ tầng và diện tích chuyển nhượng. Sở Địa chính-Nhà đất dự thảo qui trình để Ủy ban nhân dân thành phố ký ban hành.

III- Chuyển nhượng đất tại những vùng đã được qui hoạch để sản xuất nông nghiệp hoặc những vùng đang sản xuất nông nghiệp nhưng chưa có qui hoạch :

Đối với khu vực trồng lúa hoặc trồng cây nông nghiệp khác nhưng không có hiệu quả kinh tế thì địa phương cần có những biện pháp hỗ trợ, khuyến khích, tạo điều kiện để người sử dụng đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi cho phù hợp với qui hoạch nông nghiệp. Trường hợp chưa có qui hoạch cụ thể về cơ cấu sản xuất nông nghiệp thì trước mắt chỉ giải quyết đối với thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu. Việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi (nếu có) sẽ được giải quyết đồng thời với hồ sơ chuyển nhượng.

IV- Việc xác định vùng chuyên canh, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi :

1- Ủy ban nhân dân quận, huyện kết hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kiến trúc sư Trưởng thành phố để trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định về việc qui hoạch những vùng chuyên canh lúa và những vùng chuyên canh khác.

2- Ủy ban nhân dân quận, huyện chủ động trong việc cho phép chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi ngoài vùng chuyên canh theo từng khu vực hoặc từng vụ việc.

V- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trong khu dân cư nông thôn :

- Trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận thì đo tách riêng thành từng thửa riêng theo từng mục đích sử dụng riêng để cấp giấy chứng nhận riêng cho đất ở và các loại mục đích sử dụng đất khác.

- Trường hợp trên đất có kiến trúc, công trình xây dựng như : nhà, xưởng, chuồng trại và các công trình kiến trúc khác..., tùy theo từng trường hợp cụ thể tiến hành cấp giấy. Khi cấp giấy chỉ cần thể hiện trên trang 3 với nội dung sau :

Chỉ thể hiện mô tả kết cấu chính như : kết cấu nhà, vách, mái, sàn... và ghi chú chứng thư pháp lý như : Giấy phép xây dựng số..., giấy phép hợp thức hóa hoặc ghi các giấy tờ khác theo Điều 2 quyết định 38/2000/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Trường hợp đối với nhà, xưởng, công trình xây dựng, kiến trúc khác trên đất nếu chưa có giấy tờ hợp lệ chứng minh quyền sở hữu thì vẫn tổ chức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước, Ủy ban nhân dân huyện xem xét giải quyết thủ tục pháp lý về sở hữu các kiến trúc đó theo nhu cầu của người dân. Sau khi hợp thức hóa công trình xây dựng, kiến trúc; thực hiện ghi bổ sung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Về nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận đất ở nông thôn thực hiện theo quy định của pháp luật.

VI- Rà soát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho số hộ còn lại :

Ủy ban nhân dân các phường, xã, quận, huyện thống kê, phân loại những trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổ chức xử lý, xét duyệt để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn thành vào cuối năm 2002; những trường hợp có vướng mắc báo cáo về Sở Địa chính-Nhà đất tổng hợp đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố và Tổng Cục Địa chính xin ý kiến hướng giải quyết.

Riêng đối với đất lâm nghiệp thực hiện nhanh theo đúng qui định hiện hành.

VII- Vấn đề xử lý vi phạm :

1- Trước khi giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xem xét việc xử lý vi phạm theo Nghị định 04/CP ngày 10/01/1997 của Chính phủ. Sau đó, nếu không đủ điều kiện thì Ủy ban nhân dân quận, huyện tiến hành thủ tục thu hồi hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi đất theo thẩm quyền.

2- Trường hợp tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước 13/4/1999 (ngày Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì sau khi xem xét xử phạt vi phạm sẽ xét cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng. Người được cấp giấy chứng nhận phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với

Nhà nước theo quy định đồng thời cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính còn thiếu đối với Nhà nước, thay cho người chuyển nhượng (nếu có).

VIII- Vấn đề khác :

- Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp mà trên đất đã có kiến trúc nhưng không được công nhận (theo nội dung thứ 2, điểm 3, Chỉ thị số 30/1998/CT-UB-TH ngày 25/8/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố) thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn phải giải quyết theo những quy định về đất nông nghiệp.

- Trường hợp tự san lấp trên đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp.

+ Nếu chưa chuyển mục đích thì vẫn xem xét giải quyết chuyển nhượng theo hiện trạng là đất nông nghiệp.

+ Nếu đã chuyển mục đích và mục đích này phù hợp với qui hoạch mới đã được duyệt thì xem xét giải quyết chuyển nhượng đồng thời với chuyển mục đích, như mục 3-II của văn bản này.

+ Nếu đã chuyển mục đích nhưng không phù hợp với quy hoạch mới thì nhất thiết phải khôi phục lại hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi giải quyết hồ sơ chuyển nhượng.

Trong quá trình thực hiện các nội dung trên, nếu có vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận, huyện và Sở Địa chính-Nhà đất phải kịp thời báo cáo để Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận :

- Như trên
- Tổng Cục Địa chính
- TT/UBND thành phố
- Sở Tư pháp thành phố
- Sở Kế hoạch và Đầu tư TP
- Sở Tài chính-Vật giá TP
- Kiến trúc sư Trưởng thành phố
- Sở NN và PTNT thành phố
- Cục Thuế thành phố
- VPHĐ-UB : CVP, PVP/ĐT
- Các Tổ
- Lưu (ĐT)

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

Vũ Hùng Việt

