

Số: 18/2002/CT-UB

TP. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2002.

**CHỈ THỊ CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Về đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà,
quyền sử dụng đất và tăng cường quản lý Nhà nước về nhà, đất
trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

Thực hiện Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-QLĐT ngày 19 tháng 6 năm 2000 “Quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đô thị”. Sau hai năm thực hiện, thành phố đã cấp được gần 50.000 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Qua kiểm tra tình hình cho thấy khối lượng công việc còn rất lớn và phức tạp. Để đảm bảo thực hiện hoàn thành công tác này theo kế hoạch, kết thúc cơ bản vào cuối năm 2003, đòi hỏi có sự nỗ lực, tập trung phần đầu cao của các sở - ngành thành phố và Ủy ban nhân dân các cấp.

Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB ngày 22 tháng 4 năm 2002 “Về chấn chỉnh và tăng cường quản lý Nhà nước về nhà, đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”, các cấp Chính quyền và cơ quan chuyên ngành nhà đất đã có nhiều cố gắng thực hiện, bước đầu đã đạt được kết quả tích cực, thị trường nhà đất đi dần vào nền nếp, ý thức chấp hành pháp luật của công dân, cơ quan, tổ chức trong quản lý sử dụng đất đai, đầu tư xây dựng được nâng cao. Tuy nhiên, nhiều nơi đã hiểu không đúng nội dung Điểm 1, Điểm 3 của Chỉ thị số 08/2002/CT-UB; đã tự ý ngưng “không xác nhận, chứng thực các loại hồ sơ, giấy tờ” xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của công dân. Việc làm này đã ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, gây ách tắc các giao dịch dân sự, gây trở ngại cho sản xuất và ổn định đời sống của công dân.

Để chấn chỉnh tình trạng trên, thực hiện yêu cầu đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Ủy ban nhân dân thành phố Chỉ thị như sau:

1. Giao Sở Địa chính - Nhà đất, Ủy ban nhân dân quận - huyện, phường - xã, thị trấn, theo chức năng được quy định tại Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT và các văn bản sửa đổi, bổ sung, khẩn trương kiểm tra tình hình thực hiện cụ thể tại từng địa phương, đơn vị có liên quan, tăng cường lực lượng, chấn chỉnh

tổ chức và xây dựng kế hoạch chi tiết đảm bảo thực hiện tốt nhất công tác cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19 tháng 6 năm 2000 của Ủy ban nhân dân thành phố đối với nhà, đất đã kê khai đăng ký theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11 tháng 6 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố kể từ ngày 31 tháng 12 năm 1999 trở về trước.

Nhà đất được tạo lập trước ngày có quy hoạch chi tiết được duyệt thì công nhận toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng, sơ đồ có phân biệt phần diện tích vi phạm quy hoạch (đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết) và có ghi chú ở trang 2 của giấy chứng nhận (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết): “Khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, chủ sở hữu phải chấp hành theo quy định khi có quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

2. Đối với nhà, đất sử dụng vào mục đích chuyên dùng như cơ sở sản xuất - kinh doanh, kho, xưởng, các dự án nhà ở xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, trong quá trình thực hiện có một số vi phạm các quy định của Nhà nước về nhà đất nhưng phù hợp quy hoạch, không tranh chấp, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, các cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết nhanh thủ tục giao đất hoặc thuê đất và cấp giấy chứng nhận theo quy định sau khi xử lý vi phạm theo Nghị định số 04/CP ngày 10 tháng 01 năm 1997 và Nghị định số 48/CP ngày 06 tháng 5 năm 1997 của Chính phủ.

3. Sở Địa chính - Nhà đất và Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với sở - ngành có liên quan, khẩn trương thực hiện đồng thời công tác kiểm tra, xử lý và hướng dẫn để thực hiện nhanh các dự án theo nội dung sau:

3.1. Đối với các dự án kinh doanh nhà ở, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, đã có quyết định thu hồi và giao đất của các cấp có thẩm quyền sau khi đã đăng ký theo Chỉ thị số 08/2002/CT-UB ngày 22 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố song song với việc xem xét xử lý vi phạm (nếu có), phải có phương án kế hoạch chi tiết để tiếp tục triển khai thực hiện và chỉ được tách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã kiểm tra việc thực hiện theo đúng dự án, quy hoạch được duyệt.

Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cụ thể các vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án cho Ủy ban nhân dân quận - huyện sở tại và các sở - ngành chức năng của thành phố để được giải quyết hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết, nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án và cấp giấy chứng nhận.

3.2 Đối với dự án đã có quy hoạch được duyệt hoặc đang trong quá trình lập thủ tục giao đất: Giao trách nhiệm cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện kiểm tra và đề xuất xử lý theo kế hoạch và nội dung hướng dẫn theo Văn bản số 9180/ĐCND-GTĐ ngày 26 tháng 7 năm 2002 và Văn bản số 9286/CV-GTĐ ngày 30 tháng 7 năm 2002 của Sở Địa chính - Nhà đất:

+ Qua rà soát, kiểm tra theo nội dung hướng dẫn, nếu đánh giá chủ đầu tư

đã thực hiện đảm bảo yêu cầu, thì hướng dẫn chủ đầu tư tiếp tục hoàn tất thủ tục đầu tư và triển khai thực hiện dự án.

+ Trường hợp qua rà soát, kiểm tra, đánh giá chủ đầu tư thực hiện chưa đảm bảo yêu cầu, cần phải điều chỉnh quy hoạch, dự án cho phù hợp thì trực tiếp hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện và Kiến trúc sư trưởng thành phố thụ lý phê duyệt lại.

Trong hướng dẫn điều chỉnh quy hoạch cần lưu ý đến các yếu tố kinh tế - xã hội và thực tế quá trình triển khai thực hiện dự án, nhằm hạn chế thiệt hại do việc điều chỉnh quy hoạch, để đảm bảo tính khả thi của từng dự án cụ thể.

3.3. Đối với các dự án mới chưa có quy hoạch được duyệt: Giao trách nhiệm cho Kiến trúc sư trưởng thành phố hướng dẫn và tổ chức phê duyệt theo nội dung Tờ trình số 2724/KTST-TH ngày 02 tháng 8 năm 2002 của Kiến trúc sư trưởng thành phố.

4. Xử lý các hành vi chuyển quyền, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật:

4.1. Đối với hành vi chuyển nhượng đất đai nhưng không thay đổi mục đích sử dụng:

+ Trường hợp chuyển nhượng trước ngày 13 tháng 4 năm 1999, sử dụng ổn định, không tranh chấp, có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh, được xem xét cấp giấy chứng nhận sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính đúng theo quy định.

+ Trường hợp chuyển nhượng từ ngày 13 tháng 4 năm 1999 đến ngày 22 tháng 4 năm 2002 phải xử lý vi phạm trước khi xem xét việc cấp giấy chứng nhận.

4.2. Đối với hành vi chuyển nhượng đất đai và đã làm thay đổi mục đích sử dụng đất (san lấp, xây dựng trái phép, v.v....) xảy ra từ sau ngày 31 tháng 12 năm 1999 đến ngày 22 tháng 4 năm 2002:

+ Nếu vị trí ở khu dân cư ổn định, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch chi tiết 1/2000; sau khi xử lý vi phạm theo quy định, xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với đất có nhà, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất trống.

+ Nếu vị trí san lấp, xây dựng trái phép trái với quy hoạch hoặc ở khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/2000 thì xử lý vi phạm theo quy định, chưa được xét cấp giấy chứng nhận và giải quyết cho tạm thời sử dụng công trình theo nguyên trạng. Người sử dụng phải làm cam kết chấp hành tự tháo dỡ vô điều kiện công trình xây dựng trên đất và phải chấp hành quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi có dự án triển khai, người sử dụng nhà đất tạm thời, trong trường hợp này chỉ được xét hỗ trợ tiền sử dụng đất theo giá

đất có nguồn gốc ban đầu (trước khi chuyển nhượng, san lấp và xây dựng trái phép). Trong thời gian được phép tạm thời sử dụng, nếu tái phạm sẽ bị xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật đối với hành vi vi phạm và Nhà nước sẽ thu hồi đất.

+ Nếu hành vi san lấp, xây dựng trái phép xảy ra sau ngày 22 tháng 4 năm 2002 thì xử lý vi phạm theo quy định, kiên quyết tháo dỡ công trình xây dựng và hướng dẫn đương sự lập thủ tục chuyển nhượng đất đai và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch và đúng quy định hiện hành.

5. Giao Chánh Thanh tra thành phố chủ trì phối hợp với Sở Địa chính - Nhà đất, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Sở Xây dựng tổng hợp, phân loại chi tiết các loại đối tượng vi phạm, đề xuất cụ thể biện pháp xử lý trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định xử lý các trường hợp vi phạm trong tháng 9 năm 2002.

6. Giao Sở Địa chính - Nhà đất kiểm tra việc chấp hành các quy định của Ủy ban nhân dân thành phố về quy trình và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, giải quyết các yêu cầu chính đáng của nhân dân trong lĩnh vực nhà, đất, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xử lý nghiêm các hành vi vi phạm của đơn vị, địa phương, công chức, viên chức trong thừa hành công vụ.

7. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện kiểm tra, thanh tra xử lý nghiêm các hành vi vi phạm về xây dựng, thay đổi mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, v.v..., cập nhật và báo cáo định kỳ tháng, quý, năm về tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, công tác quản lý Nhà nước về nhà đất trên địa bàn cho các sở - ngành thành phố.

8. Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trong việc hướng dẫn ranh đất để đo vẽ lập sơ đồ nhà đất. Cá nhân và đơn vị có chức năng đo vẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với việc làm sai lệch hình dáng và số đo của sơ đồ nhà đất.

9. Nghiêm cấm và xử lý kịp thời, nghiêm khắc các hành vi chứng thực, xác nhận sai lệch thời gian kê khai đăng ký, chuyển nhượng, xây dựng nhà để nhằm mục đích hợp thức hóa các vi phạm, trốn tránh nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

10. Sở Địa chính - Nhà đất, Sở Tài chính - Vật giá, Sở Xây dựng, Kiến trúc sư trưởng thành phố chịu trách nhiệm hướng dẫn các địa phương, các cơ quan, đơn vị thực hiện nghiêm Chỉ thị này.

Giao Thủ trưởng các sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp thường xuyên kiểm tra chặt chẽ, đôn đốc thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận, tiến độ thực hiện các dự án ; ngăn chặn và xử lý triệt để, kịp thời

các hành vi sử dụng đất đai trái pháp luật, tăng cường công tác quản lý Nhà nước về nhà đất trên địa bàn thành phố. Ủy ban nhân dân thành phố yêu cầu Thủ trưởng các sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, các đơn vị và cá nhân có liên quan nghiêm chỉnh thực hiện Chỉ thị này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Tổng Cục Địa chính
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực Hội đồng nhân dân TP
- Ủy ban nhân dân thành phố
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc thành phố
- Các Đoàn thể
- Các Sở - Ngành thành phố
- Quận ủy, Huyện ủy,
UBND các quận - huyện
- VPHĐ - UB: CPVP, các Tổ NCTH
- Lưu (ĐT)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vũ Hùng Việt