

CHỈ THỊ

Về một số biện pháp tăng cường triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Ngay khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Chỉ thị số 26/2004/CT-UB, ngày 15 tháng 9 năm 2004 về tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 317/2004/QĐ-UB, ngày 24 tháng 12 năm 2004 về kế hoạch triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2003. Qua hơn một năm, thành phố, các quận - huyện và phường - xã - thị trấn đã tổ chức triển khai khá đầy đủ các nội dung của Luật Đất đai năm 2003, tuy nhiên bên cạnh đó còn một số hạn chế cần tập trung khắc phục và đã phát sinh những vấn đề mới cần xử lý kịp thời. Để nâng cao hiệu quả và thực hiện nghiêm pháp luật đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân thành phố yêu cầu các Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông - Công chính, Viện trưởng Viện Kinh tế, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Thủ trưởng các sở-ngành thành phố và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện theo trách nhiệm được phân công chủ động tổ chức đánh giá việc thực hiện Luật đất đai, tập trung làm rõ nguyên nhân, nhất là nguyên nhân chủ quan, đưa ra những giải pháp, kế hoạch cụ thể, khả thi. Trong đó, cần tiếp tục tập trung, tăng cường những mặt công tác sau:

1. Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai năm 2003:

Giao Hội đồng tuyên truyền phổ biến, giáo dục pháp luật thành phố phối hợp với Mặt trận Tổ quốc, các Đoàn thể, các Hội nghề nghiệp, và cơ quan ngôn luận, Đài Truyền hình, Đài Tiếng nói nhân dân thành phố có kế hoạch tiếp tục đẩy mạnh và đổi mới phương thức tuyên truyền, giáo dục, phổ biến Luật Đất đai năm 2003 và các Nghị định liên quan. Tùy theo từng nhóm đối tượng sử dụng đất, tính chất địa bàn dân cư, có nội dung biên soạn, in ấn tài liệu phù hợp và có hình thức phù hợp trong việc tuyên truyền phổ biến, giáo dục pháp luật đến tận từng người sử dụng đất.

Giao Sở Nội vụ chủ trì phối hợp với Trường Cán bộ thành phố, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng hoàn thiện nội dung giáo trình, cập nhật kiến thức và thông tin, tổ chức mở các khóa bồi dưỡng Luật Đất đai năm 2003, Luật Xây dựng, Bộ Luật Dân sự cho cán bộ công chức ngành quản lý đô thị, và các cơ quan liên quan đến tiếp công dân, giải quyết khiếu nại tố cáo; phường, xã, thị trấn nhằm đảm bảo cho mọi cán bộ công chức đều nắm vững và thi hành đúng pháp luật.

2. Công tác rà soát, ban hành văn bản:

2.1- Về rà soát, bãi bỏ những văn bản không còn hiệu lực:

Giao Sở Tư pháp chủ trì, khẩn trương tổng hợp việc rà soát văn bản pháp luật đất đai trong thời gian qua, hoàn chỉnh dự thảo quyết định, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trong tháng 01 năm 2006.

2.2- Về dự thảo ban hành văn bản cụ thể hóa thi hành Luật đất đai thuộc thẩm quyền thành phố :

a. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

Lập danh mục dự án đầu tư tạo vốn hàng năm theo đúng quy định tại Điều 62 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định;

Chủ trì, phối hợp với sở, ngành, quận, huyện nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân thành phố quy định cụ thể các bước thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 121 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, trong đó tập trung vào Quy trình thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quy trình thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thay thế Quyết định số 138/2004/QĐ-UB, ngày 18 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố; quy trình thủ tục rà soát, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cơ quan, đơn vị Nhà nước đang sử dụng đất, trong tháng 01 năm 2006.

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ủy ban nhân dân quận, huyện nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân thành phố quy định hạn mức giao đất có mặt nước chưa sử dụng theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, trong tháng 02 năm 2006.

Chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận, huyện nghiên cứu đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quy định cụ thể về điều kiện phân chia thửa đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền, một mặt đảm bảo các quyền hợp pháp của người sử dụng đất, nhưng phải đảm bảo về mặt quy hoạch, hạ tầng hoặc phát triển sản xuất, trong quý I năm 2006; nghiên cứu hướng dẫn xác định rõ (tiêu chí) khái niệm lấn, chiếm đất do Nhà nước trực tiếp quản lý để đảm bảo việc xét cấp giấy chứng nhận, bồi thường khi thu hồi đất được đúng pháp luật.

b. Giao Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ vào quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt và điều kiện cụ thể của từng khu vực, đề xuất tỉ lệ phần trăm (%) diện tích đất được xây dựng trên đất ở có vườn, ao theo đúng quy định tại Điều 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ. Giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Xây dựng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố trong quý I năm 2006.

3. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân - Đây là nhiệm vụ quan trọng, khối lượng việc còn rất nhiều và thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện. Yêu cầu Ủy ban nhân dân quận - huyện, phường – xã - thị trấn tập trung lực lượng, đủ cán bộ, công chức đáp ứng nhu cầu phân công phối hợp chặt chẽ, đồng bộ giữa Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Tổ hành chính công (nếu có) trong quá trình tiếp nhận, xử lý hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tiếp tục thực hiện theo đúng chỉ đạo tại Điểm 3 của Chỉ thị số 26/2004/CT-UB, ngày 15 tháng 9 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố; phấn đấu đến 31 tháng 12 năm 2006 hoàn thành (100%) việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp có giấy tờ hợp lệ và ký cấp được tối thiểu 75% giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp không có giấy tờ hợp lệ (theo quy định tại khoản 4, khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai).

Yêu cầu khi thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải công khai quy trình, điều kiện, thủ tục, biểu mẫu và hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải áp dụng đúng quy định của pháp luật đất đai, chú ý các Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, Điều 45, 48, 92 và Điều 97 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (không áp dụng những văn bản pháp luật cũ, không còn phù hợp).

4. Giao Cục Thuế thành phố phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tốt việc chiết tính và thu khoản nghĩa vụ tài chính liên quan đất đai của người sử dụng đất khi được giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; **trường hợp cá nhân, hộ gia đình chưa có khả năng thực hiện tiền sử dụng đất, trong khi chờ Trung ương quy định cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân quận, huyện vẫn xét ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lưu giữ giấy chứng nhận, tránh thất thoát.**

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

5.1- Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố :

Giao Sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân quận, huyện phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường và đơn vị tư vấn (Trung tâm Điều tra quy hoạch đất đai – Bộ Tài nguyên và Môi trường) trong công tác điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố đến năm 2010 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, song song với công tác lập kế hoạch sử dụng đất thành phố 5 năm (giai đoạn 2006-2010). Các Sở, ngành cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường kế hoạch ngành 5 năm (giai đoạn 2006-2010); Ủy ban nhân dân quận, huyện cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm (giai đoạn 2006-2010) kèm danh mục các khu đất, các dự án có sử dụng đất sẽ đầu tư phát triển trong 5 năm (giai đoạn 2006-2010); các Hiệp hội cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường nhu cầu đầu tư phát triển của ngành trong 5 năm (giai đoạn 2006-2010).

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thành lập Tổ công tác liên ngành (đại diện lãnh đạo các Sở, ngành: Sở Tài nguyên và Môi trường, Viện Kinh tế, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông - Công chính, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công nghiệp, Sở Tài chính, Ban Quản lý các Khu chế xuất-Khu công nghiệp) phối hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và xây dựng kế hoạch sử dụng đất 5 năm (giai đoạn 2006-2010). Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (giai đoạn 2006-2010) trước ngày 15 tháng 02 năm 2006, trình báo cáo Hội đồng thẩm định quốc gia trước ngày 15 tháng 3 năm 2006, trình Hội đồng nhân dân thành phố trước ngày 30 tháng 4 năm 2006.

5.2- Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quận-huyện, phường-xã-thị trấn :

Giao Ủy ban nhân dân quận, huyện có biện pháp đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, lập kế hoạch sử dụng đất quận-huyện, phường-xã-thị trấn giai đoạn 2006-2010 đồng thời với quá trình xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế xã hội địa phương giai đoạn 2006-2010. Nội dung của kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 phải đáp ứng được yêu cầu theo quy định của pháp luật và phù hợp với thực tiễn, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương, khắc phục tình trạng kế hoạch chạy theo dự án đầu tư như giai đoạn vừa qua. Thời gian hoàn tất trình Hội đồng nhân dân quận, huyện trước ngày 15 tháng 5 năm 2006.

Quy hoạch sử dụng đất chi tiết phường, xã, thị trấn cần gắn với quy hoạch xây dựng đô thị.

5.3- Việc công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng :

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc hướng dẫn chi tiết về trình tự, thủ tục công bố công khai quy hoạch trong quý I năm 2006. Sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy hoạch xây dựng được phê duyệt, tổ chức công bố công khai quy hoạch, kế hoạch. Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn cần phân công người có trình độ, am hiểu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để hướng dẫn, trả lời thắc mắc của người dân.

6. Tăng cường công tác kiểm tra, rà soát các dự án đã được giao đất, cho thuê đất và hỗ trợ chủ đầu tư thực hiện dự án:

6.1- Đối với đất đã giao theo dự án:

Ủy ban nhân dân quận, huyện, Ban Quản lý Khu đô thị Nam Sài Gòn, Ban Quản lý đầu tư-xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, các Khu đô thị mới trong địa bàn quản lý của mình chủ động tăng cường rà soát các dự án giao đất, cho thuê đất nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư trong địa bàn, lập danh sách và báo cáo cho Ủy ban nhân dân thành phố chậm nhất trong tháng 02 năm 2006.

6.2- Đối với các dự án giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất chậm triển khai: Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm kiểm tra, phân tích nguyên nhân chậm triển khai và trong phần trách nhiệm của chính quyền có biện pháp chủ động tháo gỡ, hỗ trợ chủ đầu tư nhất là việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng để thúc đẩy, khuyến khích thực hiện dự án, đầu tư trên đất, mục tiêu là kích thích đầu tư trên đất; kiến nghị thu hồi đưa ra đấu giá đối với các dự án chậm triển khai hoặc không triển khai sau khi Ủy ban nhân dân quận, huyện đã đôn đốc, hỗ trợ giải quyết khó khăn của chủ đầu tư nhưng vi phạm không được khắc phục.

Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp danh sách do Ủy ban nhân dân quận, huyện báo cáo, trình Ủy ban nhân dân thành phố trong cuối quý I năm 2006 và tiếp nhận thẩm tra những kiến nghị của Ủy ban nhân dân quận, huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi đất đối với những chủ dự án vi phạm quy định tại khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.

6.3- Đối với đất do các cơ quan, đơn vị Nhà nước đang quản lý, sử dụng:

Tiếp tục tổ chức thực hiện nghiêm Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg, ngày 24 tháng 5 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ theo Chỉ thị số 20/2003/CT-UB, ngày 13 tháng 8 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Trên cơ sở danh sách đã được lập từ kết quả của công tác tổng kiểm kê đất đai năm 2005, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện rà soát xác định chính xác tên tổ chức, diện tích đất, kết quả rà soát gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, phối hợp Sở Tài chính lập sổ bộ và tổ chức cập nhật những biến động đối với quỹ đất này, hoàn thành trước ngày 30 tháng 4

năm 2006; giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành liên quan nghiên cứu đề án nâng cao hiệu quả quản lý quỹ đất do các cơ quan, đơn vị Nhà nước đang quản lý, sử dụng, trình Ủy ban nhân dân thành phố trong tháng 6 năm 2006.

7. Sơ kết, đánh giá công tác bồi thường và tái định cư:

Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Thanh tra thành phố, Viện Kinh tế, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân quận, huyện tổ chức đánh giá sơ kết việc thực hiện Nghị quyết số 18/NQ-TU, ngày 08 tháng 8 năm 1998 của Thành ủy thành phố, đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác bồi thường thiệt hại, tái định cư, chú trọng giải pháp về văn hóa – học nghề cho các đối tượng bị di dời, thời gian báo cáo chậm nhất trước tháng 6 năm 2006.

Giao Viện Kinh tế thành phố chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan nghiên cứu hoàn chỉnh giải pháp, đề án góp vốn bằng tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất trong phương án bồi thường, tái định cư thuộc dự án do Nhà nước thu hồi đất để xây dựng Khu đô thị Cảng, nghiên cứu đề phát triển ở các dự án xây dựng nhà ở, khu đô thị, thương mại dịch vụ.

8. Tổ chức nghiên cứu và triển khai các giải pháp nhằm thúc đẩy Thị trường Bất động sản phát triển lành mạnh.

Đồng thời với việc thực hiện nội dung điểm 6.1 Chỉ thị này Ủy ban nhân dân quận-huyện rà soát những dự án đã hoàn chỉnh hạ tầng, xây xong nhà ở và đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố thông qua Tổ công tác liên ngành (thành lập theo số Quyết định số 347/QĐ-UB, ngày 24 tháng 01 năm 2005) mua nhà chung cư hoặc nhận chuyển nhượng nền đất ở, tạo quỹ nhà chung cư và nền đất ở phục vụ nhu cầu tái định cư của các hộ dân thuộc diện di dời khi thành phố thu hồi đất để thực hiện các dự án công ích trọng điểm. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xem xét đề xuất của quận, huyện và tổ chức mua nhà chung cư, hoặc nhận chuyển nhượng nền đất ở, cân đối, phân bổ quỹ nhà, đất này theo từng dự án - thu hồi đất có nhu cầu tái định cư người cho dân chịu ảnh hưởng các dự án công ích trọng điểm.

Giao Viện Kinh tế thành phố chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, và các sở, ngành có liên quan nghiên cứu, đề xuất giải pháp, lộ trình để thành phố ban hành bảng giá đất tiếp cận giá thị trường trong điều kiện bình thường; giải pháp xử lý bằng biện pháp kinh tế đối với các dự án chậm triển khai hoặc không triển khai khi chưa đến mức phải xử lý thu hồi đất; **giải pháp điều tiết phần chênh lệch về giá trị khi người sử dụng đất bán bất động sản, đối với những bất động sản có hưởng phần lợi do những công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do Nhà nước đầu tư mang lại** ; nghiên cứu đề xuất cơ chế tài chính và mở rộng các quyền của người sử dụng đất, tăng cường các công cụ hỗ trợ hoạt động của Thị trường Bất động sản.

9. Tổ chức bộ máy ngành Tài nguyên và Môi trường:

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu hoàn chỉnh đề án thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp thành phố, gửi Sở Nội vụ hoàn chỉnh trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định trong tháng 02 năm 2006.

Ủy ban nhân dân quận, huyện tăng cường củng cố tổ chức và nhân sự và kinh phí cho phòng Tài nguyên và Môi trường để đảm bảo đủ điều kiện hoàn thành nhiệm vụ; thực hiện bổ nhiệm cán bộ địa chính phường, xã, thị trấn theo quy định tại Điều 65 của Luật Đất đai năm 2003; Ủy ban nhân dân các quận ven nội thành, quận mới và các huyện phải thành lập bộ máy Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trong quý I năm 2006.

Trên cơ sở dự toán kinh phí của sở, ngành, quận, huyện dự trù, Sở Tài chính có trách nhiệm xem xét và hướng dẫn giải quyết, đảm bảo đủ kinh phí phục vụ cho công tác theo nội dung Chỉ thị này.

Ủy ban nhân dân thành phố yêu cầu Thủ trưởng các sở, ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã, thị trấn, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện nghiêm túc Chỉ thị và Chỉ thị này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Tổng Thanh tra Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư Pháp);
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND.TP;
- Ủy ban nhân dân thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- VP Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Các sở-ngành thành phố;
- UBND các quận-huyện, phường, xã, thị trấn;
- Các cơ quan báo, đài;
- VPHĐ-UB : CPVP, Các Tổ NCTH;
- Lưu (ĐT-VH) MH

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

Nguyễn Văn Đua

