

**CHỈ THỊ CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Về chấn chỉnh và tăng cường quản lý Nhà nước về nhà đất
trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.**

Thực hiện Công điện số 554/CP-NN ngày 20 tháng 6 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ, ngày 25 tháng 7 năm 2001, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 20/2001/CT-UB về thanh tra, quản lý sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, hiện nay nhiều hành vi trực tiếp hoặc môi giới thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, san lấp mặt bằng, xây dựng, mua bán, chuyển nhượng nhà đất bất hợp pháp vẫn tiếp tục diễn ra và ngày càng diễn biến phức tạp với quy mô ngày càng lớn. Hậu quả là phần lớn đất đai sử dụng không hiệu quả, vốn đầu tư của xã hội bị lãng phí, ảnh hưởng không tốt đến chủ trương đầu tư và phát triển kinh tế-xã hội của thành phố ; việc san lấp mặt bằng, xây dựng trái phép làm phá vỡ quy hoạch đã được duyệt và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch gặp nhiều khó khăn, trở ngại ; việc mua đi bán lại, đầu cơ trục lợi về nhà đất đã làm tăng giá đất giả tạo, ảnh hưởng đến tiến trình đô thị hoá và dẫn đến phát sinh nhiều khiếu kiện phức tạp về nhà đất khi thực hiện quy hoạch. Đây là nguy cơ gây mất ổn định về trật tự, an toàn xã hội trên địa bàn. Tình hình này có nguyên nhân do việc quản lý lỏng lẻo của bộ máy Chính quyền các cấp, của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành về nhà đất; công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai chưa nghiêm, thiếu kiên quyết và do một bộ phận cán bộ, công chức có tiêu cực.

Để chấn chỉnh tình trạng trên và nhằm thực hiện nghiêm túc chỉ đạo của Chính phủ tại Thông báo số 60/TB-VPCP ngày 03 tháng 4 năm 2002, Ủy ban nhân dân thành phố Chỉ thị các sở-ngành thành phố, Ủy ban nhân dân các quận-huyện, phường-xã, thị trấn thực hiện ngay một số biện pháp chủ yếu sau đây :

1- Mọi hành vi chuyển mục đích sử dụng đất, san lấp mặt bằng, xây dựng, mua bán, chuyển nhượng nhà đất bất hợp pháp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đều phải được xử lý nghiêm minh, kịp thời, đúng pháp luật.

1.1- Giao Chánh Thanh tra thành phố chủ trì phối hợp với Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất, Thủ trưởng các sở-ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện thực hiện thanh tra, kiểm tra việc đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng đất đai tại địa bàn quận-huyện và báo cáo, đề xuất xử lý các vi phạm theo đúng quy định hiện hành trước ngày 31 tháng 7 năm 2002; cụ thể :

+ Đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền mà không được cơ quan có thẩm quyền giao đất đó cho phép : Nhà nước thu hồi đất theo Điều 26 của Luật Đất đai ;

+ Đất giao không đúng thẩm quyền : Nhà nước thu hồi đất theo Điều 26 của Luật Đất đai ; đồng thời xử lý người giao, cấp đất sai thẩm quyền theo Điều 26 Nghị định số 04/CP ngày 10 tháng 01 năm 1997 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định 04/CP) về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai ;

+ Đất sử dụng không đúng mục đích được giao : Nhà nước thu hồi đất theo Điều 26 của Luật Đất đai ; đồng thời xử lý người đứng đầu tổ chức hoặc cá nhân tự tiện chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 1 của Nghị định 04/CP ;

+ Đối với việc lấn, chiếm đất đai : Xử phạt vi phạm hành chính theo Điều 2 của Nghị định 04/CP và thu hồi diện tích đất bị lấn, chiếm ; đồng thời xử lý người đứng đầu cơ quan, đơn vị có trách nhiệm quản lý trực tiếp để xảy ra tình trạng này ;

+ Trường hợp đất đã chuyển nhượng trái pháp luật, tùy theo từng trường hợp sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo Điều 5, Điều 6 của Nghị định 04/CP và truy thu tiền chuyển quyền sử dụng đất nộp vào ngân sách Nhà nước.

1.2- Các ngành, các cấp có nhiệm vụ quản lý đất đai theo đúng quy định, phải tổ chức kiểm tra, thanh tra làm rõ để kiểm điểm xử lý cán bộ, công chức đã tham gia giải quyết nhằm hợp thức hoá những hành vi trái pháp luật và xử lý nghiêm theo Pháp lệnh cán bộ, công chức ; nếu có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng thì lập hồ sơ truy cứu, xử lý theo pháp luật hình sự.

1.3- Kể từ nay, Giám đốc Sở Địa chính Nhà đất, Sở Xây dựng, Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường-xã, thị trấn không được xác nhận, chứng thực vào tất cả các loại hồ sơ, giấy tờ có mục đích hợp thức hoá các vi phạm nêu trên hoặc tạo điều kiện cho việc thay đổi hiện trạng sử dụng đất, nhà ở không phù hợp với các quy định và quy hoạch sử dụng đất đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2- Ủy ban nhân dân thành phố yêu cầu Thủ trưởng các ngành, các cấp phải kiểm tra, xử lý, kiên quyết chặn đứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất xây dựng nhà ở trái pháp luật và trái quy hoạch đã được duyệt.

Hộ gia đình, cá nhân được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, nhưng phải có một trong các điều kiện sau đây : chuyển đến nơi cư trú khác để sinh sống ; chuyển sang làm nghề khác ; không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động. Hộ gia đình, cá nhân muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có các điều kiện : có nhu cầu sử dụng đất, chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai ; trường hợp chuyển quyền sử dụng đất luá nước thì người nhận chuyển nhượng phải là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Người nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải chấp hành quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chỉ được nhận tiền đền bù giải toả theo giá đất nông nghiệp đã quy định khi triển khai thực hiện các dự án đầu tư theo quy hoạch.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện, phường-xã, thị trấn phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định trên và thường xuyên kiểm tra, thanh tra, xử lý kịp thời, đúng pháp luật mọi hành vi vi phạm.

3- Khuyến khích phát triển nhà ở theo các dự án dạng chung cư cao tầng để tạo điều kiện sống ngày càng tiện lợi, văn minh ; hạn chế quy hoạch phân lô nhà ở liên kế ; chấm dứt tình trạng các chủ đầu tư chia nhỏ dự án, phân lô để bán nèn nhà.

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ban hành Chỉ thị này, chủ đầu tư các dự án kinh doanh nhà ở trên địa bàn thành phố phải tự kiểm tra chấn chỉnh và báo cáo kê khai, đăng ký lại tình hình đầu tư có sử dụng đất cho Giám đốc Sở Địa chính- Nhà đất ; quá thời hạn này, nếu các chủ đầu tư không kê khai báo cáo sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Giao Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất chịu trách nhiệm thường xuyên kiểm tra các dự án có sử dụng đất và đề xuất xử lý đối với các dự án đầu tư thực hiện không đúng tiến độ, không đúng nội dung được duyệt và không đảm bảo chất lượng theo quy định.

4- Yêu cầu Kiến trúc sư Trưởng thành phố khẩn trương lập quy hoạch chi tiết khu dân cư đô thị và nông thôn, công bố công khai rộng rãi bằng nhiều hình thức để mọi người biết và thực hiện. Các trường hợp tự xây dựng trái quy hoạch phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật và buộc phải tháo dỡ ngay vô điều kiện. Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân xây dựng nhà ở hợp pháp theo quy hoạch.

5- Cán bộ, công chức Chính quyền các cấp phải gương mẫu, nghiêm túc chấp hành và tuyên truyền, vận động sâu rộng để nhân dân thực hiện đúng các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng. Giao Thủ trưởng các sở-ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp thường xuyên kiểm tra chặt chẽ, nếu có cán bộ, công chức vi phạm thì xử lý nghiêm minh theo Pháp lệnh cán bộ, công chức, nếu vi phạm nghiêm trọng thì truy cứu, xử lý theo pháp luật hình sự.

Ủy ban nhân dân thành phố yêu cầu Thủ trưởng các sở-ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện, phường-xã, thị trấn, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện nghiêm túc Chỉ thị này./.

Nơi nhận :

- Thủ tướng Chính phủ
- Văn phòng Chính phủ
- Tổng cục Địa chính
- Tổng Thanh tra Nhà nước
- Thường trực Thành Ủy
- Thường trực HĐND thành phố
- Các sở-ngành thành phố
- Quận Ủy, Huyện Ủy các quận-huyện
- UBND các quận-huyện
- VPHĐ-UB : CPVP, Các Tổ NCTH
- Lưu (TH)

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

Lê Thanh Hải