

Số: 18/CT-UB-KT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 5 năm 1995

CHỈ THỊ

Về việc xét duyệt khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nông dân.

Để tăng cường công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố, sau khi nghe Sở Địa chính thành phố và các huyện, quận báo cáo tại phiên họp ngày 06/4/1995 ; Ủy ban nhân dân thành phố chỉ thị Ủy ban nhân dân các cấp cùng Sở Địa chính tiếp tục đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nông dân theo các yêu cầu sau :

1- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc :

- Cấp đúng đối tượng, đúng pháp luật hiện hành.
- Tập trung cấp giấy chứng nhận cho các hộ có nhu cầu thực sự để sản xuất nông nghiệp, đang trực tiếp sử dụng đất ổn định, không tranh chấp và không vi phạm pháp luật đất đai.
- Việc chuyển đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa nước sang phi nông nghiệp phải theo đúng những quy định hiện hành của Nhà nước.
- Các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất không theo đúng quy định của pháp luật, các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc không rõ ràng, không có nhu cầu thực sự để sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp thì chưa xét cấp giấy chứng nhận.

2- Hướng xử lý một số trường hợp cụ thể :

a) Đối với huyện, quận, xã, phường, thị trấn :

+ Những trường hợp tranh chấp, khiếu nại về quyền sử dụng đất thì phải được giải quyết theo trình tự của Pháp lệnh khiếu nại, tố cáo của công dân. Sau khi giải quyết ổn định thì sẽ tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, khiếu nại cần có biện pháp đưa đất vào sản xuất nông nghiệp, không để đất hoang hóa.

+ Đối với trường hợp đất có nguồn gốc là đất công trước đây, người đang trực tiếp sử dụng ổn định, không tranh chấp, không vi phạm pháp luật đất đai như

tự ý bao chiếm, tự sang tay với nhau, hoặc việc giao đất không đúng thẩm quyền v.v... diện tích đất có dư ra so với bình quân nhân khẩu năm 1983 (không quá hạn điền 3 ha/hộ) và sử dụng hợp lý thì tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Trường hợp đất nông nghiệp do người ở nơi khác địa phương với nơi có phần đất tọa lạc, đến sử dụng :

. Nếu đất có nguồn gốc là sở hữu hợp pháp trước năm 1975 của gia tộc dù ở ngoài thành phố Hồ Chí Minh mà đang trực tiếp sử dụng ổn định, không tranh chấp, không vi phạm pháp luật đất đai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất nông nghiệp thì xét cấp giấy chứng nhận theo diện tích hiện hữu.

. Đối với các trường hợp người ở các quận nội thành của thành phố Hồ Chí Minh ra chuyên nhượng đất, chỉ giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người thực sự có nhu cầu sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, không cấp giấy chứng nhận cho người chuyển nhượng đất sử dụng vào mục đích khác.

+ Các trường hợp chuyển nhượng đất nông nghiệp phải tuân thủ theo điều 30 và điều 75 Luật đất đai hiện hành.

+ Việc chuyển nhượng đất trong nội bộ gia đình :

. Trong trường hợp có sự chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm xác nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về mối quan hệ nhân thân giữa người chuyển quyền sử dụng đất và người nhận chuyển quyền sử dụng đất. Có xác nhận của địa phương, nếu cùng dòng máu về trực hệ thì xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời việc chuyển nhượng này cũng phải thỏa mãn các điều kiện cấp giấy chứng nhận đã nêu trên.

+ Không tổ chức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong các trường hợp :

. Khu vực đã có văn bản chấp thuận địa điểm của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Chính phủ để xây dựng công trình.

. Khu vực đã được Ủy ban Nhà nước về Hợp tác đầu tư cấp giấy phép.

. Riêng đối với các khu đất qui hoạch để xây dựng công trình (văn bản thỏa thuận địa điểm của Ủy ban nhân dân thành phố) nếu trong vòng 2 (hai) năm chưa giải tỏa đền bù xong thì xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Đối với Sở Địa chính :

Sở Địa chính có trách nhiệm hướng dẫn về mặt nghiệp vụ và kỹ thuật để tổ chức việc cấp giấy chứng nhận cho nông dân được thuận lợi và phối hợp tuyên truyền lợi ích của việc xác lập chứng thư pháp lý đợt này để góp phần hoàn thành tốt công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, Sở Địa chính chịu trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện và báo cáo tình hình thực hiện cho Ủy ban nhân dân thành phố.

Căn cứ vào những nội dung nêu trên đây, Ủy ban nhân dân thành phố yêu cầu Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan hữu quan trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện tốt chỉ thị này.-

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

Trương Tấn Sang