

Số: 30/1998/CT-UB-TH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 1998

CHỈ THỊ

Về một số việc cần thực hiện để đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố

- Căn cứ Luật Đất đai có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/1993;
- Căn cứ Bộ Luật Dân sự có hiệu lực từ ngày 01/7/1996;
- Căn cứ Nghị định số 114/CP ngày 05/9/1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.
- Căn cứ Thông tư số 78/TC-TCT ngày 30/9/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 114/CP ngày 5/9/1994 của Chính phủ.

Để đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (GCNQSDĐNN) cho cá nhân hoặc hộ gia đình (người sử dụng đất) đang sử dụng đất nông nghiệp và việc chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong nội bộ nhân dân được thuận lợi, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ thị như sau :

1. Việc cấp GCNQSDĐNN có ý nghĩa hết sức quan trọng về kinh tế và xã hội, giải quyết được nhiều vấn đề liên quan đến sản xuất, ổn định đời sống của dân cư. Do đó, các sở ngành, quận huyện phải tích cực và khẩn trương thực hiện đúng kế hoạch tiến độ cấp GCNQSDĐNN trên địa bàn thành phố.

2. Việc cấp GCNQSDĐNN được thực hiện căn cứ theo hiện trạng đất đang sử dụng hợp pháp của người sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp trên địa bàn huyện, thẩm quyền ký GCNQSDĐNN thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện; đối với đất nông nghiệp trên địa bàn các quận (kể cả quận nội thành cũ và quận mới), thẩm quyền ký GCNQSDĐNN thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận.

3. Giải quyết cụ thể một số vấn đề phát sinh khi cấp GCNQSDĐNN theo hướng như sau :

- Đối với đất bãi bồi ven kinh, rạch, sông, biển tiếp giáp với đất đang canh tác : chấp thuận cấp GCNQSDĐNN cho người đang trực tiếp quản lý đất sản xuất nông nghiệp và ghi chú rõ khi giao đất : nếu sau này Nhà nước có nhu cầu thu hồi đất để sử dụng vào mục đích khác thì người sử dụng đất chỉ được đền bù thiệt hại về vật nuôi, cây trồng trên đất, không đền bù về giá trị đất.

- Người sử dụng đất nông nghiệp có xây dựng các công trình kiến trúc trên đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng vẫn được cấp

GCNQSDĐNN, nhưng khi cấp phải ghi chú rõ : việc cấp GCNQSDĐNN không có nghĩa là hợp thức hóa công trình kiến trúc xây dựng trên đất. Sau này nếu được cấp có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất chuyên dùng thì phải đóng tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc xử phạt vi phạm xây dựng nếu có sẽ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Người lấn chiếm đất công ích do Nhà nước quản lý (đất công sản) sử dụng vào bất cứ mục đích gì cũng không được cấp GCNQSDĐNN. Về nguyên tắc, Nhà nước sẽ thu hồi đất và xử phạt theo quy định của pháp luật đối với người lấn chiếm đất công ích. Trong trường hợp người lấn chiếm đất công ích đã bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất thì cũng không có nghĩa là Nhà nước đã hợp thức hóa quyền sử dụng đất hoặc vật kiến trúc cho người lấn chiếm đất công ích.

- Đối với đất nông nghiệp do các nông trường quốc doanh quản lý, nếu là đất thổ canh, thổ cư do các nông trường giao cho hộ đi kinh tế mới, hộ giãn dân trước đây để làm nhà ở, lập vườn trên đất thổ canh, thổ cư thì cho phép cấp GCNQSDĐNN. Đối với đất nông nghiệp thuộc diện nông trường khoán cho hộ hoặc cá nhân sản xuất thì không cấp GCNQSDĐNN mà tiếp tục hợp đồng giao khoán để sản xuất nông nghiệp.

- Người đang sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp hoặc hợp lệ tại các quận - huyện và thị trấn đã được quy hoạch để phát triển đô thị, dự án khu công nghiệp, dự án nhà ở và các dự án khác, nhưng chủ đầu tư chưa đền bù giải tỏa vẫn được cấp GCNQSDĐNN và được thực hiện các quyền sử dụng đất theo khoản 2 điều 3 của Luật đất đai.

4. Việc cấp GCNQSDĐNN căn cứ trên các bản đồ địa chính hiện có để xác định vị trí và diện tích đất. Nếu người sử dụng đất đã có bằng khoán đất đai do chế độ cũ cấp hoặc đất đã được cơ quan chức năng của cấp quận - huyện trở lên đo đạc và có bản đồ địa chính xác định rõ ranh giới và diện tích đất thì nay không phải đo đạc lại. Ở những khu vực chưa có bản đồ địa chính, giao cho Ủy ban nhân dân các quận - huyện tổ chức đo đạc theo hiện trạng. Sở Địa chính - Nhà đất thông báo cho các sở ngành, quận huyện và thông qua báo đài để nhân dân và các tổ chức kinh tế - xã hội biết danh sách, địa chỉ các đơn vị được phép đo đạc các loại đất đai để khi cần, tự liên hệ đo đạc và lập bản đồ hiện trạng đất đai; đơn vị được phép đo đạc đất đai chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả đo đạc của mình. Việc đo đạc đất đai để cấp GCNQSDĐNN cho người sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức thực hiện.

5. Trong các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thay đổi mục đích sử dụng đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện cấp GCNQSDĐNN cho người được chuyển quyền sử dụng đất và thu hồi GCNQSDĐNN của người đã chuyển quyền sử dụng đất. Người chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phải đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất theo điều 7 của Nghị định 114/CP ngày 5/9/1994 của Chính phủ; giá đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp được tính theo khung giá đất của quyết định số 05/QĐ-

UB-QLĐT ngày 04/01/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố. Tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp nộp tại Chi cục thuế quận - huyện.

Chỉ thị này có hiệu lực thực hiện sau 15 ngày kể từ ngày ký. Những quy định trước đây của Ủy ban nhân dân thành phố và các sở ngành thành phố trái với chỉ thị này đều bãi bỏ./.

Nơi nhận :

- Như trên
- Thường trực Thành ủy
- TTUB : CT, PCT/QLĐT
- VPUB : PVP/QLĐT
- Tổ QLĐT
- Lưu

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH

Võ Viết Thanh