

Số: 06/2003/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 01 năm 2003

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
Về việc ban hành Quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất,  
chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng trên địa bàn  
thành phố Hồ Chí Minh.**

\*\*\*\*\*

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993 ; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998 và ngày 29 tháng 6 năm 2001 ;
- Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ;
- Căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ;
- Căn cứ Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05 tháng 5 năm 2000 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 ;
- Căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ;
- Căn cứ Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ;
- Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh ;
- Căn cứ Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên-Môi trường) hướng dẫn đăng ký biến động, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ;
- Căn cứ Thông tư số 2074/2001/TT-TCĐC ngày 14 tháng 12 năm 2001 của Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên-Môi trường) hướng dẫn trình tự lập, xét duyệt hồ sơ giao đất, thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân ;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất tại văn bản số 14788/ĐCND-GTĐ ngày 22 tháng 11 năm 2002 và ý kiến của Sở Tư pháp, công

văn số 1806/STP-VB ngày 13 tháng 12 năm 2002 ;

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.-** Nay ban hành Quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2.-** Quyết định này được ban hành thay thế Quyết định số 1295/QĐ-UB ngày 27 tháng 8 năm 1993 của Ủy ban nhân dân thành phố và các quy định về trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã ban hành trước đây có nội dung trái với quy định này đều bãi bỏ.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2003.

Đối với hồ sơ (thuộc phạm vi điều chỉnh của quyết định này) đã nộp hồ sơ trước ngày quy định có hiệu lực, cơ quan nhận hồ sơ tiếp tục xem xét giải quyết cho đến khi hoàn tất. Khi đương sự có yêu cầu nhận lại hồ sơ hoặc hồ sơ không đủ điều kiện theo quy định để giải quyết, cơ quan đã nhận hồ sơ hướng dẫn và hoàn trả hồ sơ cho đương sự.

**Điều 3.-** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất, Giám đốc Sở Quy hoạch-Kiến trúc thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Thủ trưởng các sở, ban ngành ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện, phường-xã, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như điều 3
- Bộ Tài nguyên-Môi trường
- Bộ Xây dựng
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực HĐND.TP
- Thường trực UBND.TP
- TT. UBMTTQ Việt Nam TP.HCM
- VPHĐ-UB : CPVP, các Tổ NCTH
- Lưu(ĐT/Trg)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Vũ Hùng Việt**

## QUY ĐỊNH

### Về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

\*\*\*\*\*

(Ban hành kèm theo quyết định số 06 /2003/QĐ-UB  
ngày 07 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố)

## CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1.- Phạm vi áp dụng :

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) có nhu cầu Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh phải lập một trong các thủ tục sau đây :

#### 1. Giao đất hoặc cho thuê đất áp dụng cho các trường hợp :

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng ; quốc phòng an ninh, xây dựng trụ sở các cơ quan Nhà nước và tổ chức chính trị-xã hội ; xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung đô thị ; xây dựng các khu công nghiệp tập trung, các dự án nằm trong khu đô thị mới phát triển, các dự án phát triển nhà cho người có thu nhập thấp theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố ; các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước, các dự án đầu tư theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, các dự án nằm trong khu vực thành phố quy hoạch để mời gọi đầu tư.

- Đất sử dụng thuộc quỹ đất công ích ; khu đất do Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan Nhà nước đang trực tiếp quản lý sử dụng ; đất do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, nhưng không đủ điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

#### 2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất áp dụng cho các trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để đầu tư sản xuất, kinh doanh hoặc để ở nhưng không nằm trong các trường hợp nêu tại điểm 1 điều này.

Trường hợp trong một dự án đầu tư, chủ đầu tư đã thỏa thuận chuyển nhượng được từ 80% diện tích đất trở lên nhưng phần diện tích còn lại không thể thỏa thuận được thì Nhà nước sẽ quyết định thu hồi phần diện tích này và giao cho chủ đầu tư để sử dụng theo quy hoạch. Chủ đầu tư sẽ đền bù cho người có đất bị thu hồi theo khung giá quy định của Nhà nước.

Riêng trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thay

đổi mục đích sử dụng thì thực hiện theo quy định tại Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP.

**3.** Chuyển mục đích sử dụng đất áp dụng cho các trường hợp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất hoặc cho thuê đất vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, chuyên dùng, đất ở nay chuyển sang mục đích khác.

**Điều 2.- Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất :**

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ.

Riêng đối với các quận 2, 7, 9, 12, Thủ Đức thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích chuyên dùng, đất ở, nông nghiệp, lâm nghiệp như sau :

- Tại 9 phường đô thị (theo Quyết định số 94/2001/QĐ-UB ngày 25 tháng 10 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố) : Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc Ủy ban nhân dân thành phố.

- Tại 47 phường đô thị hóa (theo Quyết định số 94/2001/QĐ-UB ngày 25 tháng 10 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố) : Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc Ủy ban nhân dân quận.

**Điều 3.- Việc xem xét quy hoạch khi giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất :**

**1.** Việc giải quyết giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**2.** Ủy ban nhân dân quận-huyện căn cứ vào quy hoạch chi tiết sử dụng đất đã được duyệt hoặc hướng dẫn chung về quy hoạch của Sở Quy hoạch-Kiến trúc để có ý kiến về quy hoạch (địa điểm xây dựng, ranh giới diện tích đất phù hợp yêu cầu không chế về lộ giới và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, quốc phòng an ninh, về mật độ xây dựng, tầng cao và tỷ lệ cơ cấu đất sử dụng đất).

Sau khi giải quyết hồ sơ, Ủy ban nhân dân quận-huyện chuyển cho Sở Quy hoạch-Kiến trúc thành phố kết quả giải quyết để kiểm tra theo dõi.

**3.** Đối với các trường hợp sau đây Ủy ban nhân dân quận-huyện phải có văn bản gửi Sở Quy hoạch-Kiến trúc để có ý kiến trước khi giải quyết hồ sơ :

- Vị trí khu đất nằm trong khu vực chưa có quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/2000 được duyệt và chưa có văn bản hướng dẫn chung về quy hoạch của Sở Quy hoạch-Kiến trúc.

- Các công trình công cộng cấp thành phố, các công trình hạ tầng kỹ thuật liên phường và các dự án xây dựng có vị trí quan trọng, tính chất phức tạp như các công trình quốc phòng an ninh, cảng, sân bay....

Sở Quy hoạch-Kiến trúc xem xét có ý kiến trong *thời hạn là 14 ngày làm việc*. Trường hợp đặc biệt phải kéo dài thời gian xem xét hoặc phải trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định, Sở Quy hoạch-Kiến trúc phải thông báo cho Ủy ban nhân dân quận-huyện và người xin sử dụng đất biết.

**4.** Việc xem xét phê duyệt quy hoạch chi tiết mặt bằng khu đất tỷ lệ 1/500 sẽ được thực hiện sau khi có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất và khu đất đã được đo đạc cắm mốc xác định ranh giới.

**Điều 4.- Việc quyết định đầu tư dự án để làm cơ sở giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất :**

**1.** Việc quyết định đầu tư đối với dự án đầu tư trong nước được thực hiện theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 và Quyết định số 155/2002/QĐ-UB ngày 19/12/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về công tác quản lý các dự án đầu tư trong nước.

**2.** Việc cấp giấy phép đầu tư đối với dự án đầu tư nước ngoài được thực hiện theo Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối hướng dẫn và tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép đầu tư theo các quy định về cấp giấy phép đầu tư.

- Việc lập hồ sơ thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài được thực hiện cùng lúc với việc lập hồ sơ cấp giấy phép đầu tư.

**Điều 5.- Việc sử dụng bản đồ địa chính khu đất để lập thủ tục giao đất, thuê đất :**

**1.** Bản đồ địa chính để lập thủ tục giao đất (hoặc thuê đất) là bản trích lục bản đồ địa chính đang được lưu hành để sử dụng, trên đó thể hiện ranh giới, diện tích, kích thước khu đất xin sử dụng do người xin sử dụng đất xác định. Trường hợp người xin sử dụng đất không xác định được ranh giới diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính, có thể thuê các đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để xác định ranh bao của khu đất.

Đối với các công trình có dạng tuyến như đường giao thông, đường dây tải điện, đường ống dẫn nước, đê điều, kênh mương... thì được dùng bình đồ tuyến đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (trên đó có xác định diện tích đất sử dụng) để lập hồ sơ thu hồi-giao đất.

**2.** Sau khi có quyết định thu hồi-giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Sở Địa chính-Nhà đất hoặc phòng Quản lý đô thị sẽ tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất ngoài thực địa và trên bản đồ địa chính để làm cơ sở pháp lý cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi phí đo đạc do người xin sử dụng đất trả cho các đơn vị đo đạc.

Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước mà không phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đường giao thông, đê điều, kênh mương,... Sau khi ranh giới công trình được cơ quan thẩm quyền xác định chính xác để triển khai thi công, Sở Địa chính-Nhà đất tổ chức đo đạc để cập nhật biên động trên bản đồ địa chính từ nguồn ngân sách Nhà nước.

3. Trung tâm Thông tin và đăng ký nhà đất và các phòng Quản lý đô thị là nơi cung cấp trích lục bản đồ địa chính cho các chủ đầu tư. Chi phí thu theo mức giá thống nhất do Sở Tài chính-Vật giá phê duyệt.

**Điều 6.- Đối với các dự án nằm trong khu đô thị mới :**

Đối với các dự án nằm trong các khu đô thị mới, Ban quản lý khu đô thị mới là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ; xem xét thỏa thuận địa điểm ; tổ chức bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng và theo dõi kiểm tra quá trình đầu tư của chủ đầu tư.

Trường hợp dự án nằm trong khu vực chưa có hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư phải có kế hoạch đầu tư phát triển hạ tầng.

**CHƯƠNG II**

**THỦ TỤC GIAO ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT**

**Mục 1 : Đối với hộ gia đình, cá nhân**

**Điều 7.- Thành phần hồ sơ :**

1. Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (Bản chính theo mẫu) ;
2. Biên bản thỏa thuận bồi thường (Bản chính theo mẫu) ; Trường hợp đất do các cơ quan Nhà nước đang quản lý sử dụng thì phải có văn bản đề nghị của cơ quan này.
3. Trích lục bản đồ địa chính (bản chính) ;
4. Hộ khẩu (bản sao).

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất-kinh doanh thì hồ sơ phải có phương án sản xuất-kinh doanh và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

**Điều 8.- Trình tự giải quyết hồ sơ :**

1. Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân phường-xã 2 bộ. Ủy ban nhân dân phường-xã xác nhận hiện trạng và nguồn gốc khu đất, xác nhận vào biên bản thỏa thuận bồi thường. Giao hồ sơ cho người xin sử dụng đất để nộp tại Ủy ban nhân dân quận-huyện.

*Thời gian giải quyết tại Ủy ban nhân dân phường-xã là 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.*

2. Ủy ban nhân dân quận-huyện thẩm tra về nguồn gốc đất và xem xét về mặt quy hoạch :

Trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân quận-huyện, Ủy ban nhân dân quận-huyện ban hành quyết định thu hồi-giao đất hoặc thuê đất.

Trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận-huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

*Thời gian giải quyết tại Ủy ban nhân dân quận-huyện là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, tại Ủy ban nhân dân thành phố là 5 ngày làm việc.*

**Mục 2 : Đối với tổ chức**

**Điều 9..Thành phần hồ sơ :**

1. Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (Bản chính theo mẫu) kèm theo quyết

định (giấy phép) thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao).

**2.** Dự án đầu tư (bản chính). Đối với dự án phải phê duyệt thì hồ sơ phải có quyết định đầu tư dự án hoặc quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy phép đầu tư. (bản sao).

**3.** Phương án giá bồi thường thông qua Ủy ban nhân dân quận-huyện (trường hợp tự thỏa thuận bồi thường thì phải có biên bản thỏa thuận bồi thường có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường-xã thay cho phương án giá bồi thường) (Bản chính).

Đối với dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, hồ sơ giao đất không cần phương án giá bồi thường.

**4.** Trích lục bản đồ địa chính (Bản chính).

**Điều 10.- Trình tự giải quyết hồ sơ :**

**1.** Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân quận-huyện 02 bộ (04 bộ nếu thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ).

Ủy ban nhân dân quận-huyện có ý kiến về quy hoạch, hiện trạng, nguồn gốc khu đất và phương án giá bồi thường.

*Thời gian giải quyết tại Ủy ban nhân dân quận-huyện là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.*

**2.** Sở Địa chính-Nhà đất có trách nhiệm :

- Kiểm tra thành phần hồ sơ đủ theo quy định.

- Trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất hoặc cho thuê đất.

Trường hợp thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố trình Thủ tướng Chính phủ quyết định (thông qua Bộ Tài nguyên-Môi trường).

*Thời gian thẩm tra hồ sơ tại Sở Địa chính-Nhà đất là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ và tại Ủy ban nhân dân thành phố là 5 ngày làm việc.*

**Điều 11.- Thủ tục giao đất hoặc thuê đất sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất :**

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền theo tiến độ quy định tại văn bản đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cơ quan có thẩm quyền đấu giá quyền sử dụng đất chuyển cho Sở Địa chính-Nhà đất 01 bộ hồ sơ đấu giá bao gồm :

- Biên bản trúng đấu giá ;

- Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất ;

- Chứng từ nộp tiền của người trúng đấu giá ;

- Bản đồ địa chính khu đất ;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất.

Trong thời hạn 10 ngày, Sở Địa chính-Nhà đất tiến hành tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định giao quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá. Căn cứ vào tiến độ đầu tư và tiến độ nộp tiền theo văn bản đấu giá, Sở Địa chính-Nhà đất lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

**Điều 12.- Thủ tục thu hồi đất để tạo quỹ đất cho Nhà nước :**

Đối với các trường hợp cần thiết phải ra quyết định thu hồi đất trước để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất cho Nhà nước. Hồ sơ thu hồi

đất gồm 2 bộ nộp tại Sở Địa chính-Nhà đất như sau :

- Văn bản chấp thuận chủ trương thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Trích lục bản đồ địa chính trên đó thể hiện ranh giới khu đất khu hồi.

- Phương án giá bồi thường đã thông qua Ủy ban nhân dân quận-huyện.

*Trong thời hạn 7 ngày làm việc* Sở Địa chính-Nhà đất trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định thu hồi đất và tạm giao đất cho chủ đầu tư hoặc Ủy ban nhân dân quận-huyện để tiến hành tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Thủ tục giao đất hoặc cho thuê đất chính thức thực hiện theo Điều 9, Điều 10 và Điều 11 của Bản quy định này.

### CHƯƠNG III

#### THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỒNG THỜI VỚI CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

##### Mục 1 : Đối với hộ gia đình, cá nhân.

###### **Điều 13.- Thành phần hồ sơ :**

1. Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (Bản chính theo mẫu).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản chính theo mẫu) kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính).

(Trường hợp ranh giới, diện tích khu đất thay đổi hoặc chuyển nhượng một phần khu đất thì phải có bản đồ hiện trạng-vị trí khu đất do đơn vị có chức năng lập).

###### **Điều 14.- Trình tự giải quyết hồ sơ :**

Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân quận-huyện 02 bộ. Ủy ban nhân dân quận-huyện có ý kiến về quy hoạch và hướng dẫn người xin sử dụng đất xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Trường hợp thuộc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích của Ủy ban nhân dân quận-huyện, Ủy ban nhân dân quận-huyện ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp thuộc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận-huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

*Thời gian giải quyết tại Ủy ban nhân dân quận-huyện là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ và tại Ủy ban nhân dân thành phố là 5 ngày làm việc.*

##### Mục 2 : Đối với tổ chức

###### **Điều 15.- Thành phần hồ sơ :**

1. Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (Bản chính theo mẫu) kèm theo quyết định (giấy phép) thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu) kèm theo giấy



chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) và chứng từ nộp tiền thuê đất (bản sao).

(Trường hợp ranh giới, diện tích khu đất thay đổi hoặc chuyển nhượng một phần khu đất thì phải có bản đồ hiện trạng - vị trí khu đất do đơn vị có chức năng lập).

**3. Dự án đầu tư (bản chính).** Đối với dự án phải phê duyệt thì hồ sơ phải có quyết định đầu tư dự án hoặc quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy phép đầu tư (Bản sao).

**Điều 16.- Trình tự giải quyết hồ sơ :**

**1.** Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân quận-huyện 02 bộ (hoặc 04 bộ nếu thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ).

Ủy ban nhân dân quận-huyện có ý kiến về quy hoạch và hướng dẫn người xin sử dụng đất xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Thời gian giải quyết tại Ủy ban nhân dân quận-huyện là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.*

**2.** Sở Địa chính-Nhà đất có trách nhiệm :

- Kiểm tra thành phần hồ sơ đủ theo quy định.

- Trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố trình Thủ tướng Chính phủ quyết định (thông qua Bộ Tài nguyên-Môi trường).

*Thời gian thẩm tra hồ sơ tại Sở Địa chính-Nhà đất là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ và tại Ủy ban nhân dân thành phố là 5 ngày làm việc.*

**CHƯƠNG IV**

**THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**Mục 1 : Đối với cá nhân, hộ gia đình**

**Điều 17.- Thành phần hồ sơ :**

**1.** Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (Bản chính theo mẫu).

**2.** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất (Bản sao).

(Trường hợp ranh giới, diện tích khu đất thay đổi hoặc chuyển mục đích sử dụng một phần khu đất thì phải có bản đồ hiện trạng - vị trí khu đất do đơn vị có chức năng lập).

**Điều 18.- Trình tự giải quyết hồ sơ :**

Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân quận-huyện 2 bộ, Ủy ban nhân dân quận-huyện thẩm tra giấy tờ sử dụng đất, có ý kiến về quy hoạch.

- Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận-huyện, Ủy ban nhân dân quận-huyện ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận-huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố qua Sở Địa chính-Nhà đất quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

*Thời gian giải quyết tại Ủy ban nhân dân quận-huyện là 7 ngày làm việc*

*kể từ ngày nhận đủ hồ sơ và tại Sở Địa chính-Nhà đất 3 ngày và tại Ủy ban nhân dân thành phố là 5 ngày làm việc.*

## **Mục 2 : Đối với tổ chức**

### **Điều 19.- Thành phần hồ sơ :**

1. Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (Bản chính theo mẫu) kèm theo quyết định (giấy phép) thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao).

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, thuê đất (bản sao).

(Trường hợp ranh giới, diện tích khu đất thay đổi hoặc chuyển mục đích sử dụng một phần khu đất thì phải có bản đồ hiện trạng - vị trí khu đất do đơn vị có chức năng lập).

3. Quyết định đầu tư dự án hoặc quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy phép đầu tư (bản sao).

### **Điều 20.- Trình tự giải quyết hồ sơ :**

1. Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân quận-huyện 02 bộ (hoặc 04 bộ nếu thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ), Ủy ban nhân dân quận-huyện thẩm tra giấy tờ sử dụng đất, xem xét và có ý kiến về mặt quy hoạch.

*Thời gian giải quyết tại Ủy ban nhân dân quận - huyện là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.*

2. Sở Địa chính-Nhà đất có trách nhiệm :

- Kiểm tra thành phần hồ sơ đủ theo quy định.

- Trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định chuyển mục đích sử dụng đất .

Trường hợp thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố trình Thủ tướng Chính phủ quyết định thông qua Bộ Tài nguyên-Môi trường.

*Thời gian thẩm tra hồ sơ tại Sở Địa chính-Nhà đất là 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ và tại Ủy ban nhân dân thành phố là 5 ngày làm việc.*

## **CHƯƠNG V**

### **TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT- CHO THUÊ ĐẤT HOẶC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

### **Điều 21.- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất :**

Sau khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền, Sở Địa chính-Nhà đất (đối với hồ sơ tổ chức) hoặc cơ quan địa chính quận-huyện (đối với hồ sơ hộ gia đình, cá nhân) có trách nhiệm thực hiện các việc sau đây :

1. Thông báo cho người được giao đất hoặc thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện :

- Bồi thường cho người có đất bị thu hồi (đối với trường hợp thu hồi-giao đất, thuê đất) hoặc trả xong tiền chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thay đổi mục đích sử dụng đất).

- Liên hệ Phòng thuế trước bạ và thu khác hoặc Chi cục Thuế quận-huyện để kê khai nộp tiền sử dụng đất hoặc thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc để xác định giá thuê đất.

2. Tổ chức xác định mốc giới khu đất ngoài thực địa và trên bản đồ.

3. Ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).

4. Xác nhận nội dung thay đổi trên giấy chứng nhận hoặc lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận-huyện ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 22.- Việc cấp giấy chứng nhận cho các dự án xây dựng nhà ở hoặc xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu nhà ở :**

1. Đối với các dự án kinh doanh nhà ở hoặc xây dựng cơ sở hạ tầng khu nhà ở, Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp giấy chứng nhận cho tổ chức được giao đất theo tiến độ đầu tư cơ sở hạ tầng.

Đối với dự án xây dựng nhà ở hoặc xây dựng cơ sở hạ tầng khu nhà ở để phục vụ cho việc di dời tái định cư, cho người có thu nhập thấp, cho cán bộ công nhân viên (không kinh doanh) thì Ủy ban nhân dân quận-huyện ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng cá nhân theo danh sách do tổ chức được giao đất đề nghị.

2. Đối với phần diện tích đất công trình công cộng (không kinh doanh) trong các dự án nhà ở, sau khi xây dựng xong theo dự án đầu tư chủ đầu tư bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận-huyện hoặc các cơ quan chuyên ngành quản lý.

3. Thủ tục cấp giấy chứng nhận được thực hiện như sau :

Hồ sơ nộp tại Sở Địa chính-Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận-huyện 02 bộ gồm :

+ Văn bản đề nghị cấp giấy chứng nhận kèm theo danh sách các lô (nền nhà) hoặc căn nhà đề nghị cấp giấy.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt.

+ Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô do Sở Địa chính-Nhà đất xác nhận hoặc các đơn vị do Sở Địa chính-Nhà đất ủy quyền.

+ Giấy xác nhận đã bồi thường xong của Ủy ban nhân dân phường-xã hoặc của Hội đồng Bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng.

+ Giấy xác nhận đã nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ của cơ quan thuế.

+ Giấy xác nhận mức độ đã đầu tư cơ sở hạ tầng.

+ Trường hợp cấp giấy Chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở, hồ sơ phải có thêm biên bản hoàn thành công trình và bản vẽ hiện trạng nhà.

*Trong thời hạn 10 ngày làm việc, cơ quan Địa chính quận-huyện trình Ủy ban nhân dân quận-huyện ký giấy chứng nhận hoặc Sở Địa chính-Nhà đất trình Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận. Thời gian giải quyết tại Ủy ban nhân dân quận-huyện và tại Ủy ban nhân dân thành phố là 5 ngày làm việc.*

**Điều 23.- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao (gọi tắt là khu công nghiệp) :**

Tổ chức, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp hoặc giao đất theo chính sách thí điểm quy định tại Chỉ thị số 47/1998/CT-UB-QLĐT ngày 22/12/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện như sau :

Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp nộp hồ sơ tại Sở Địa chính-Nhà đất 02 bộ, gồm :

- Văn bản đề nghị cấp giấy của Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp.

- Hợp đồng thuê lại đất có xác nhận của Ban Quản lý khu chế xuất và khu công nghiệp thành phố.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp (bản chính).

- Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất cho thuê lại.

Đối với trường hợp giao đất theo chính sách thí điểm, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có thêm giấy xác nhận đã nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ của cơ quan thuế.

*Trong vòng 07 ngày làm việc*, Sở Địa chính-Nhà đất trình Ủy ban nhân dân thành phố ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 24.- Lưu trữ và cập nhật biến động :**

Trung tâm Thông tin và đăng ký nhà đất là cơ quan lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận của toàn thành phố.

Sau khi cấp phát giấy chứng nhận, toàn bộ hồ sơ gốc được chuyển đến Trung tâm để lưu trữ, việc cập nhật biến động trên bản đồ và sổ bộ phải được thực hiện kịp thời, thường xuyên tại cả 3 cấp (Sở Địa chính-Nhà đất thành phố, Ủy ban nhân dân quận-huyện, Ủy ban nhân dân phường-xã theo quy định về cập nhật biến động.

Cấp nào không tiến hành cập nhật theo quy định sẽ phải chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thành phố về các hậu quả xảy ra do thông tin nhà đất không đầy đủ hoặc không chính xác và kịp thời.

**Điều 25.- Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất :**

Việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất hoặc đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị nhòe ô, rách nát được thực hiện theo mục II-6, II-7 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên-Môi trường) về việc hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thông báo mất giấy chứng nhận được đăng liên tiếp trên 3 số báo Sài Gòn Giải phóng đồng thời với việc niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường-xã nơi khu đất.

**CHƯƠNG VI**

**QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ VÀ KIỂM TRA  
CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ.**

**Điều 26.-** Tất cả các dự án đầu tư xây dựng đã có quyết định giao đất-thuê đất phải được quản lý và kiểm tra theo quy định này.

**Điều 27.- Nội dung kiểm tra :**

**1.** Kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án đầu tư sau khi có quyết định giao đất :

- Tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng ;

- Tiến độ đầu tư xây dựng ;
- Tiến độ thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2. Kiểm tra việc sử dụng đất theo ranh giới diện tích được giao và theo quy hoạch thiết kế được duyệt.

3. Kiểm tra chất lượng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc :

- Cao độ san nền ;
- Hệ thống giao thông ;
- Hệ thống cấp điện, hệ thống cấp thoát nước ;
- Kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các hạ tầng xung quanh ;
- Các công trình công cộng khác ;
- Công trình nhà ở và công trình khác.

**Điều 28.- Các căn cứ để kiểm tra :**

- Bản kê khai đăng ký tình hình thực hiện dự án của chủ đầu tư ;
- Quyết định thu hồi, giao đất (hoặc thuê đất ) và bản đồ hiện trạng vị trí khu đất ;
- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc giấy phép đầu tư ;
- Giấy phép xây dựng và bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, bản vẽ thiết kế công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 29.- Tổ chức thực hiện kiểm tra :**

**1. Kiểm tra về tiến độ :**

- Ngay sau khi có quyết định thu hồi-giao đất (hoặc cho thuê đất), Ủy ban nhân dân các quận-huyện căn cứ vào tiến độ đã được ghi trong quyết định duyệt dự án đầu tư hoặc văn bản chấp thuận dự án đầu tư hoặc bản kê khai đăng ký tình hình đầu tư của doanh nghiệp đã được chấp nhận để tiến hành theo dõi kiểm tra tiến độ thực hiện dự án.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nếu tiến độ thực hiện chậm so với kế hoạch đã được duyệt hoặc đã đăng ký, chủ đầu tư phải chủ động báo cáo lý do và làm đơn xin gia hạn ;

- Trường hợp Ủy ban nhân dân quận-huyện sau khi kiểm tra phát hiện chậm triển khai thì phải có văn bản nhắc nhở lần 1 cho chủ đầu tư, nếu đợt kiểm tra kế tiếp (3 tháng sau) mà chủ đầu tư vẫn triển khai chậm không có lý do chính đáng thì Ủy ban nhân dân quận-huyện lập báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố thông qua Sở Địa chính-Nhà đất đề ra quyết định xử lý theo quy định của Pháp luật.

2. Kiểm tra việc sử dụng đất theo ranh giới diện tích và quy hoạch được duyệt :

- Chủ đầu tư phải tự niêm yết giấy phép xây dựng tại công trình và lắp đặt bản panô thể hiện quy hoạch tổng mặt bằng công trình đã được phê duyệt để các cơ quan Nhà nước, chính quyền các cấp và nhân dân kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện ;

- Sau khi cắm mốc định vị xong công trình sẽ xây dựng, chủ đầu tư phải thông báo cho Ủy ban nhân dân quận-huyện để tiến hành kiểm tra các mốc trước khi công trình được khởi công.

**3. Kiểm tra về chất lượng công trình :**

- Khi công trình xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các Công ty có chức năng kiểm định các công trình xây dựng thuộc quận-huyện hoặc thành phố, Bộ-Ngành của Trung ương để kiểm định chất lượng công trình (hệ thống cơ sở hạ tầng, kết cấu và kiến trúc) theo quy hoạch thiết kế đã được phê duyệt ;

- Sau khi công trình được kiểm định đạt chất lượng của cơ quan kiểm định, chủ đầu tư liên hệ đến Ủy ban nhân dân quận-huyện để đăng ký công trình đã hoàn thành.

Đối với các dự án nhà ở có các công trình công cộng (không kinh doanh) trong dự án như đường giao thông, công viên, các công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội khác, sau khi công trình hoàn thành chủ đầu tư báo cho Ủy ban nhân dân quận-huyện để tổ chức tiếp nhận quản lý hoặc chuyển giao cho các cơ quan chuyên ngành quản lý.

Đối với các dự án xây dựng công trình giao thông, cấp thoát nước, việc thiết kế và kiểm tra tiến độ, chất lượng công trình do Sở Giao thông Công chính hướng dẫn thực hiện.

### **Điều 30.- Phân công trách nhiệm :**

#### **1. Trách nhiệm của chủ đầu tư :**

- Chủ đầu tư phải có trách nhiệm quản lý dự án của mình đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ đã đăng ký, sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất được giao và phải đảm bảo chất lượng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc theo đúng thiết kế được phê duyệt ;

- Định kỳ 3 tháng, sau khi có quyết định giao đất (hoặc thuê đất), chủ đầu tư phải báo cáo tiến độ thực hiện dự án đầu tư cho Sở Địa chính-Nhà đất và Ủy ban nhân dân quận-huyện.

#### **2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường-xã :**

- Ủy ban nhân dân phường-xã có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra quản lý thường xuyên các biến động về đất đai trên địa bàn.

- Đối với các trường hợp sử dụng đất không đúng ranh giới, diện tích đất được giao, xây dựng lấn chiếm lộ giới, sông rạch, các hành lang bảo vệ, các công trình (điện, nước, kênh, mương...), lấn chiếm quỹ “đất công”, Ủy ban nhân dân phường-xã, Công an phường-xã phải có biện pháp tháo dỡ ngay để trả lại hiện trạng ban đầu, đồng thời phải báo cáo cho Ủy ban nhân dân quận-huyện trong thời hạn 2 ngày để quận-huyện ban hành quyết định xử phạt vi phạm theo quy định. Trường hợp vượt thẩm quyền xử lý của Ủy ban nhân dân quận-huyện, Ủy ban nhân dân quận-huyện báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để quyết định xử lý.

#### **3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận-huyện :**

- Ủy ban nhân dân quận-huyện có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra tiến độ đầu tư dự án và xác nhận mức độ công trình đã thực hiện xong để làm cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho chủ đầu tư.

- Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền, hoặc đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

- Tổ chức tiếp nhận các công trình phúc lợi công cộng do chủ đầu tư bàn giao để chuyển giao cho các cơ quan chuyên ngành quản lý.

**4. Trách nhiệm của Sở Quy hoạch-Kiến trúc thành phố :**

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận-huyện theo dõi, kiểm tra việc sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

- Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền, hoặc đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

**5. Trách nhiệm của Sở Xây dựng :**

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận-huyện theo dõi, kiểm tra việc đầu tư xây dựng các công trình trên khu đất.

- Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền, hoặc đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

**6. Trách nhiệm của Sở Giao thông công chính :**

- Phê duyệt thiết kế các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận-huyện theo dõi, kiểm tra việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung.

- Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền, hoặc đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

**7. Trách nhiệm của Sở Địa chính-Nhà đất :**

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân quận-huyện theo dõi, kiểm tra tiến độ đầu tư các dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền, hoặc đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

- Trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau khi công trình xây dựng có xác nhận đảm bảo thực hiện đúng quy hoạch và chất lượng công trình.

**Điều 31.- Xử lý vi phạm :**

**1.** Sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nếu người được giao đất, cho thuê đất chưa tiến hành bồi thường xong hoặc chưa triển khai sử dụng đất thì phải báo cáo đến cơ quan có thẩm quyền để được xem xét gia hạn.

- Trường hợp cố tình kéo dài thời hạn đền bù sẽ bị xử phạt theo Nghị định số 04/CP ngày 10 tháng 01 năm 1997 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai ;

- Trường hợp đất không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đó cho phép thì khu đất sẽ bị thu hồi.

**2.** Đất sử dụng không đúng mục đích được giao : Nhà nước thu hồi 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.

**3.** Trường hợp chủ đầu tư có vi phạm về tiến độ đầu tư, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, chất lượng công trình. Sau khi các cơ quan quản lý Nhà nước đã có văn bản xử lý yêu cầu khắc phục mà chủ đầu tư vẫn không thực hiện hoặc tái phạm thì Ủy ban nhân dân thành phố thành phố sẽ thu hồi đất, không giao đất hoặc cho thuê đất trong thời hạn 2 năm kể từ khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kết luận, nếu tiếp tục tái phạm thì thu hồi giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng

nhận đăng ký kinh doanh.

**4.** Cán bộ công chức tham gia giải quyết hồ sơ không thực hiện đúng theo quy định này sẽ bị xử lý theo Pháp lệnh cán bộ công chức Nhà nước.

## **CHƯƠNG VII**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 32.-** Thủ trưởng các Sở ban ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan mình chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện giải quyết hồ sơ sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình theo đúng quy định này.

**Điều 33.-** Sở Địa chính-Nhà đất chịu trách nhiệm hướng dẫn các biểu mẫu và nghiệp vụ chuyên môn về quản lý nhà-đất để thực hiện tốt quy định này. Tổ chức cho cơ quan thanh tra thuộc Sở phối hợp với Thanh tra Nhà nước các cấp thường xuyên kiểm tra việc chấp hành của các quận-huyện đối với các quy định về quản lý nhà-đất và cấp giấy chứng nhận theo bản quy định này.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có vướng mắc trong lĩnh vực nào thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện báo về cho Giám đốc các Sở quản lý lĩnh vực đó để xem xét giải quyết. Trường hợp vượt quá thẩm quyền giải quyết của các Sở thì các Sở phải báo cáo và đề xuất ý kiến cho Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

## **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**