

Số : 138/2004/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 5 năm 2004

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Về ban hành Quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục
đích sử dụng đất 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 26 tháng 11 năm 2003 ;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003 ;
- 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 ;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2138/TNMT-KHTH ngày 15 tháng 4 năm 2004 ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành :

2.1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký. Bãi bỏ các quy định trước đây trái với quyết định này.

2.2. Đối với hồ sơ đã nộp hồ sơ trước ngày quyết định có hiệu lực, cơ quan tiếp nhận hồ sơ tiếp tục xem xét giải quyết theo các quy định trước đây cho đến khi hoàn tất. Nếu người xin sử dụng đất có yêu cầu nhận lại hồ sơ để thực hiện theo quy định mới hoặc hồ sơ không đủ điều kiện để giải quyết theo quy định, cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ giải thích, hướng dẫn và hoàn trả lại hồ sơ cho cá nhân, tổ chức đã nộp.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân 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 và Môi trường
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố
- TTUB : CT, PCT, UVUB
- TT Ủy ban Mặt trận Tổ quốc VN TPHCM
- VPHĐ-UB : các PVP
- Các Tổ NCTH
- Lưu (ĐT/VH)

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

Nguyễn Văn Đua

QUY ĐỊNH

Về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 138 /2004/QĐ-UB
ngày 18 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố)

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng, phạm vi áp dụng :

Quy định này áp dụng cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức và cá nhân nước ngoài (gọi chung là người sử dụng đất) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan Nhà nước tham gia giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Nhu cầu sử dụng đất, thể hiện trong :

a) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc giấy phép đầu tư (trường hợp dự án phải được phê duyệt theo quy định), dự án đầu tư (trường hợp dự án theo quy định không phải được phê duyệt) đối với việc xin sử dụng đất của tổ chức trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài.

b) Đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với việc xin sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Điều 3. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất :

1. Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài ; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển

mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

Điều 4 . Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức; cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Điều 5. Việc thu hồi đất đang có người sử dụng để giao hoặc cho người khác thuê :

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất của người đang sử dụng để giao cho người khác hoặc cho người khác thuê trong trường hợp:

a) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), các dự án đầu tư theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

b) Sử dụng đất vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng ; quốc phòng, an ninh ;

c) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị xã hội; các cơ sở tôn giáo; các công trình cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị; các khu công nghiệp tập trung, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu đô thị mới;

d) Sử dụng đất để thực hiện các dự án nằm trong khu vực thành phố quy hoạch để mời gọi đầu tư; các dự án phát triển nhà cho người có thu nhập thấp, nhà tái định cư theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố; các dự án cải tạo khu đô thị để xây dựng mới toàn bộ;

đ) Sử dụng đất nông nghiệp từ 10 (m-i) ha trở lên hoặc đất phi nông nghiệp từ 02 (hai) ha trở lên để thực hiện dự án đầu tư vào mục đích phát triển kinh tế, sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ và nhà ở (không thuộc các trường hợp nêu tại điểm a,b,c,d Khoản 1 Điều này); nếu dự án vừa sử dụng đất nông nghiệp vừa sử dụng đất phi nông nghiệp thì sẽ được quy đổi theo tỷ lệ phần trăm (%) đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp tương ứng, hạn mức tối thiểu để thực hiện thủ tục thu hồi, trong trường hợp này có tổng tỷ lệ % của 02 loại đất là 100%.

Trường hợp dự án có nhu cầu sử dụng đất theo hạn mức nêu trên, mà chủ đầu tư thỏa thuận được với các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thì được phép nhận chuyển nhượng hoặc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Trường hợp dự án có nhu cầu sử dụng đất dưới hạn mức nêu trên, chủ đầu tư đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng khoảng 80% diện tích đất của dự án mà phần

diện tích còn lại chủ đầu tư không thỏa thuận được với người đang sử dụng đất thì các cơ quan Nhà nước sẽ xem xét áp dụng hình thức thu hồi đất của người đang sử dụng.

e) Khu đất do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, nhưng không đủ điều kiện để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân quận-huyện căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm, danh mục các dự án, các khu vực đầu tư trong năm đã được xét duyệt để lập kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày ban hành quy định này, Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn cho các quận, huyện mẫu phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư để quận, huyện kịp triển khai khi Luật đất đai có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm tổ chức thông báo cho người đang sử dụng đất nằm trong các dự án sẽ đầu tư trong năm biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư trước khi thu hồi đất, chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày đối với đất nông nghiệp và chậm nhất là 180 (một trăm tám mươi) ngày đối với đất phi nông nghiệp. Trường hợp dự án chưa đưa vào kế hoạch chung hàng năm thì phải xin cấp có thẩm quyền duyệt bổ sung để kịp thời công bố cho người đang sử dụng đất theo quy định.

Điều 6. Các trường hợp không áp dụng thủ tục thu hồi đất của người đang sử dụng để giao hoặc cho người khác thuê :

Các dự án đầu tư vào mục đích phát triển kinh tế, sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ và nhà ở (không thuộc các trường hợp nêu tại khoản 1 Điều 5 Quy định này) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, nhà đầu tư thỏa thuận nhận chuyển nhượng hoặc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất thì không thực hiện thủ tục thu hồi.

Điều 7. Việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án :

1. Hàng năm, căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận, huyện lập danh mục các dự án hoặc các khu vực sẽ đầu tư trong năm, nhưng chưa có chủ đầu tư, để công bố công khai cho các nhà đầu tư tham gia.

2. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày công bố danh mục các dự án hoặc các khu vực đầu tư, nếu có từ 02 (hai) chủ đầu tư trở lên nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường để xin giao đất hoặc thuê đất thực hiện dự án đầu tư tại cùng một địa điểm thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xét chọn chủ đầu tư hoặc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án.

3. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng

đất được thực hiện theo quy định riêng.

Điều 8. Công bố quy hoạch sử dụng đất ; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị:

1. Chậm nhất là 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quy định này, Ủy ban nhân dân quận, huyện phải tiến hành rà soát ngay các quy hoạch đã được công bố, nếu chưa công bố đầy đủ thì phải công bố bổ sung cho phù hợp với ni dung quy hoạch đã được xét duyệt.

2. Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Ban Quản lý Khu Nam (đối với khu vực Nam thành phố) và Ủy ban nhân dân quận, huyện phải tổ chức công bố công khai quy hoạch sử dụng đất.

3. Đối với những nơi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị căn cứ vào quy hoạch chung, quy hoạch định hướng, Ủy ban nhân dân quận, huyện cung cấp những thông tin cơ bản về quy hoạch như mục đích sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao để chủ đầu tư lập dự án đầu tư.

Điều 9. Tiếp nhận và giải quyết hồ sơ:

Người xin sử dụng đất nộp hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và nhận kết quả giải quyết tại nơi đã tiếp nhận hồ sơ. Các cơ quan sau đây được giao nhiệm vụ là đầu mối tiếp nhận giải quyết hồ sơ :

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này, ngoại trừ Khu Nam thành phố.

Việc giải quyết hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường được thực hiện theo quy chế phối hợp liên ngành.

2. Ban Quản lý Khu Nam tiếp nhận hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố trong khu vực Nam thành phố. Riêng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thuê đất, Ban Quản lý Khu Nam sau khi xem xét đủ điều kiện theo quy định sẽ chuyển cho Sở Tài nguyên và Môi trường để ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quy định này, Ban Quản lý Khu Nam có trách nhiệm ban hành quy chế giải quyết hồ sơ đảm bảo việc thực hiện đúng thời gian tại quy định này.

3. Ủy ban nhân dân quận, huyện tiếp nhận hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân quận, huyện quy định tại khoản 2 Điều 3 Quy định này.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày ban hành quy định này, Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm ban hành quy chế phối hợp giữa các phòng ban trực thuộc quận, huyện để giải quyết hồ sơ đảm bảo việc thực hiện đúng thời gian tại quy định này.

Điều 10. Bản đồ địa chính khu đất để lập thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng 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 do Trung tâm Thông tin Tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất hoặc cơ quan quản lý đất đai của quận-huyện trích lục, trên đó thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích, kích thước các cạnh khu đất hoặc tọa độ các góc ranh đất.

Trường hợp ranh giới khu đất xin sử dụng không nằm trọn thửa đất trên bản đồ địa chính, người xin sử dụng đất ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để lập bản đồ trích đo ranh bao của khu đất. Bản đồ trích đo được sử dụng cho việc lập thủ tục ban đầu, không cần phải thông qua cơ quan có chức năng kiểm định.

Sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân quận-huyện phối hợp với Ủy ban nhân dân phường-xã, người xin sử dụng đất và đơn vị có chức năng đo đạc địa chính tiến hành xác định mốc ranh giới khu đất trên thực địa và lập bản đồ vị trí khu đất trên nền bản đồ địa chính, bản đồ này phải được kiểm định để làm cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật vào hồ sơ địa chính.

2. Chi phí trích lục hoặc đo đạc lập bản đồ do người xin sử dụng đất chi trả.

3. 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. Sau khi ranh giới công trình được cơ quan có chức năng cắm mốc xác định ngoài thực địa để triển khai thi công, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức đo đạc để cập nhật biến động trên nền bản đồ địa chính bằng nguồn kinh phí từ ngân sách Nhà nước.

CHƯƠNG II THỦ TỤC GIAO ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT

Điều 11. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp; giao đất để làm nhà ở :

1. Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau :

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, đất để làm nhà ở nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân quận, huyện. Hồ sơ bao gồm :

- Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (theo mẫu);
- Bản sao hộ khẩu thường trú hoặc bản photo thì phải mang theo bản chính để đối chiếu;
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao hoặc thuê.

2. Trình tự ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất:

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm:

- Thẩm tra hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất;
- Ký quyết định giao đất hoặc cho thuê đất.

3. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày ký quyết định giao đất, cho thuê đất, Ủy ban nhân dân quận huyện có trách nhiệm:

- Tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất trên thực địa và xác nhận vị trí, ranh giới, diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính;
- Trường hợp vị trí, ranh giới, diện tích khu đất sau khi cắm mốc có thay đổi so với quyết định thu hồi, giao đất thì ký quyết định điều chỉnh, đồng thời với ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (đối với trường hợp giao đất) hoặc tiền thuê đất (đối với trường hợp thuê đất);
- Thông báo cho người được giao đất, thuê đất trả tiền bồi thường trong trường hợp phải bồi thường, nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất) hoặc ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính;
- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất sau khi người được giao đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người được thuê đất ký hợp đồng thuê đất.

Điều 12. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh :

1. Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau:

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân quận, huyện. Hồ sơ bao gồm:

- Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (theo mẫu);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (Người xin sử dụng đất phải có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trước khi lập thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất);
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao hoặc thuê.

2. Trình tự ban hành quyết định và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trình tự ban hành quyết định và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2,3 Điều 11 Quy định này.

Điều 13. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ, xây dựng các công trình công cộng :

1. Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau :

Các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ, xây dựng các công trình công cộng nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ bao gồm:

- Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (theo mẫu);
- Giấy phép thành lập doanh nghiệp và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với tổ chức trong nước (bản sao);
- Dự án đầu tư đối với dự án không phải phê duyệt (bản chính) hoặc quyết định duyệt dự án đối với dự án phải phê duyệt (bản sao) hoặc giấy phép đầu tư đối với dự án đầu tư nước ngoài (bản sao);
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao hoặc thuê.

2. Trình tự giao đất, thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng :

a) Trình tự ban hành quyết định:

Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Phối hợp cùng với các cơ quan liên quan (theo quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất;
- Lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất hoặc cho thuê đất.

Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất hoặc thuê đất.

b) Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày ký quyết định giao đất, cho thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất ngoài thực địa và xác nhận vị trí, ranh giới, diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính;
- Trường hợp vị trí, ranh giới, diện tích khu đất sau khi cắm mốc có thay đổi so với quyết định giao đất, cho thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định điều chỉnh (thời hạn Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định không quá 03 (ba) ngày làm việc);

- Xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất) hoặc tiền thuê đất (đối với trường hợp thuê đất);

- Ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời thông báo cho người được giao đất, thuê đất nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất) hoặc ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), chuyên hồ sơ cho Trung tâm thông tin Tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính;

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức được giao đất, thuê đất sau khi tổ chức được giao đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, tổ chức được thuê đất ký hợp đồng thuê đất.

3. Trình tự giao đất, thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng:

a) Trình tự ban hành quyết định thu hồi đất:

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (đối với dự án đầu tư phải phê duyệt, chủ đầu tư có thể nộp bổ sung quyết định phê duyệt trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố giao đất chính thức), Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm :

- Phối hợp cùng với các cơ quan liên quan (theo quy chế phối hợp liên ngành), tổ chức thẩm tra hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất;

- Kiểm tra thời gian từ lúc thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất cho đến thời điểm trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định thu hồi đất, nếu đã đủ thời gian theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy định này thì lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định thu hồi và giao cho chủ đầu tư để triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng (thời hạn Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định không quá 05 (năm) ngày làm việc).

b) Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng:

Ngay sau khi nhận được quyết định thu hồi đất, Ủy ban nhân dân quận, huyện phối hợp với chủ đầu tư tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo trình tự thủ tục quy định.

c) Trình tự ban hành quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận-huyện xác nhận đã bồi thường xong, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm :

- Tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất ngoài thực địa và xác nhận vị trí, ranh giới, diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính;

- Trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất để triển khai đầu tư (thời hạn Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định không quá 05 (năm) ngày làm việc);

- Xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất) hoặc tiền thuê đất (đối với trường hợp thuê đất); mức đền bù thiệt hại về đất do Nhà nước trực tiếp quản lý.

- Ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời thông báo cho người được giao đất, thuê đất về nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất) hoặc ký hợp đồng thuê đất với người thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), chuyển hồ sơ cho Trung tâm thông tin Tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính;

- Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức được giao đất, thuê đất sau khi tổ chức được giao đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, tổ chức được thuê đất ký hợp đồng thuê đất.

Điều 14. Trình tự, thủ tục giao đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài để kinh doanh xây dựng nhà ở :

1. Việc nộp hồ sơ được thực hiện theo khoản 1 Điều 13 Quy định này.

2. Trình tự giao đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng:

a) Trình tự ban hành quyết định:

Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Phối hợp cùng với các cơ quan liên quan (theo quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất;

- Lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất.

Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất.

b) Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất trên thực địa và xác nhận vị trí, ranh giới, diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính.

- Chủ đầu tư liên hệ với Sở Quy hoạch kiến trúc hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện theo phân cấp để duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500.

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày chủ đầu tư thực hiện xong các công việc sau đây, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư.

b.1. Đối với khu đất có diện tích giao từ 2 (hai) ha trở xuống :

- Chủ đầu tư đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật, có xác nhận công trình xây dựng đảm bảo chất lượng theo thiết kế được duyệt của đơn vị có chức năng kiểm định các công trình xây dựng.

- Liên hệ với đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để lập bản đồ phân lô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo phiếu báo của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Có xác nhận của Ủy ban nhân dân quận, huyện là đã lập thủ tục bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

b.2. Đối với khu đất có diện tích giao từ 2 (hai) ha đến 10 (mười) ha: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo tiến độ đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật do Ủy ban nhân dân quận, huyện xác nhận và chủ đầu tư đã thực hiện xong các công việc sau đây:

- Khu đất đã san lấp xong 100%;

- Các trục giao thông chính kết nối với khu vực xung quanh đã hoàn thành cơ bản (đường cấp phối, xong hệ thống thoát nước, cấp nước và cấp điện);

- Liên hệ với đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để lập bản đồ phân lô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ tại cơ quan thuế theo phiếu báo của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Việc xác định diện tích để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tiến độ dựa trên khối lượng đầu tư các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật còn lại, nhưng tối đa không quá 70% diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích được phép kinh doanh của dự án).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích chỉ thực hiện khi:

- Chủ đầu tư đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật;

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật xây dựng đảm bảo chất lượng theo thiết kế được duyệt, có xác nhận của đơn vị có chức năng kiểm định các công trình xây dựng;

- Có xác nhận của Ủy ban nhân dân quận, huyện là đã lập thủ tục bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

b.3. Đối với khu đất có diện tích giao lớn hơn 10 (mười) ha:

Chủ đầu tư phải lập kế hoạch đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở cho việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tiến độ đầu tư. Việc đầu tư được thực hiện lần lượt từng khu riêng biệt theo quy hoạch được duyệt và từng khu phải đảm bảo:

- Bồi thường xong 100%;

- Đã san lấp xong 100%;

- Các trục giao thông chính kết nối với khu vực xung quanh đã hoàn thành cơ bản (đường cấp phối, xong hệ thống thoát nước, cấp nước và cấp điện).

3. Trình tự giao đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng:

a) Trình tự ban hành quyết định thu hồi đất:

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (đối với dự án đầu tư phải phê duyệt, chủ đầu tư có thể nộp bổ sung quyết định phê duyệt trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố giao đất chính thức), Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Phối hợp cùng với các cơ quan liên quan (theo quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất;

- Kiểm tra thời gian từ lúc thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất cho đến thời điểm trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định thu hồi đất, nếu đã đủ thời gian theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy định này thì lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định thu hồi và giao cho chủ đầu tư để triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng (thời hạn Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định không quá 05 (năm) ngày làm việc).

b) Thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng:

Ngay sau khi nhận được quyết định thu hồi đất, Ủy ban nhân dân quận huyện tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo trình tự thủ tục quy định.

c) Trình tự ban hành quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân quận-huyện xác nhận đã bồi thường xong, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm: Tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất ngoài thực địa và xác nhận vị trí, ranh giới, diện tích khu đất trên nền bản đồ địa chính; Trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất chính thức (thời hạn Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định không quá 05 ngày làm việc).

- Chủ đầu tư liên hệ với Sở Quy hoạch kiến trúc hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện theo phân cấp để duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 .

- Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày chủ đầu tư thực hiện xong các công việc quy định tại điểm b1 hoặc b2,b3 khoản 2 Điều 14 Quy định này, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư.

Điều 15. Trình tự, thủ tục giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh :

1. Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau:

Đơn vị vũ trang nhân dân xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ bao gồm:

- Đơn xin giao đất (theo mẫu);
- Quyết định duyệt dự án đầu tư;
- Công văn đề nghị giao đất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao.

2. Trình tự giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trình tự giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo khoản 2, 3 Điều 13 Quy định này.

Điều 16. Trình tự, thủ tục giao đất để xây dựng cơ sở tôn giáo :

1. Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau:

Các cơ sở tôn giáo xin giao đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ bao gồm:

- Đơn xin giao đất (theo mẫu);
- Công văn đồng ý giao đất của Ban Tôn giáo thành phố;
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao.

2. Trình tự giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất :

Trình tự giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo khoản 2,3 Điều 13 Quy định này.

Điều 17. Trình tự, thủ tục thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thu hồi và khai thác quỹ đất phục vụ đầu tư :

1. Nhà nước quyết định thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thu hồi và khai thác quỹ đất phục vụ đầu tư để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư.

2. Trình tự thực hiện:

- Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Trung tâm Thu hồi và khai thác quỹ đất phục vụ đầu tư thì Trung tâm Thông tin Tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất, hoặc cơ quan quản lý đất đai của quận, huyện cung cấp trích lục bản đồ địa chính và các thông tin cần thiết về khu đất thu hồi;

- Ủy ban nhân dân quận-huyện có trách nhiệm tổ chức thông báo trước cho người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư ít nhất là 90 (chín mươi) ngày đối với đất nông nghiệp và 180 (một trăm tám mươi) ngày đối với đất phi nông nghiệp trước khi thu hồi;

- Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn thông báo cho người có đất bị thu hồi, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy

ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi và giao đất cho Trung tâm thu hồi và khai thác quỹ đất phục vụ đầu tư;

- Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm thu hồi và khai thác quỹ đất phục vụ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân quận-huyện; Ủy ban nhân dân xã-phường, thị trấn tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất trên thực địa và trên bản đồ địa chính, cập nhật vào hồ sơ địa chính;

- Căn cứ quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân thành phố, Trung tâm Thu hồi và khai thác quỹ đất phục vụ đầu tư thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và quản lý quỹ đất sau thu hồi.

Điều 18. Trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghiệp tập trung, khu công nghệ cao, khu kinh tế và khu đô thị mới :

1. Hồ sơ xin giao lại đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được lập thành 02 bộ gửi đến Ban Quản lý các Khu chế xuất và Khu công nghiệp thành phố, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu đô thị mới, hồ sơ gồm:

- Đơn xin giao lại đất, thuê đất (theo mẫu);

- Giấy phép đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, hoặc quyết định đăng ký đầu tư (đối với dự án trong nước); giấy phép đầu tư (đối với dự án đầu tư nước ngoài);

- Hợp đồng giao lại đất, thuê đất của doanh nghiệp với Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu đô thị mới hoặc hợp đồng thuê lại đất của doanh nghiệp với công ty Phát triển hạ tầng;

- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao hoặc thuê lại.

2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ban Quản lý các Khu chế xuất và Khu công nghiệp thành phố, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu đô thị mới quyết định giao lại đất, cho thuê đất và ký hợp đồng thuê đất; bàn giao đất trên thực địa cho người sử dụng đất; gửi quyết định giao lại đất, quyết định cho thuê đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài hoặc đến Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

3. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định giao lại đất, quyết định cho thuê đất của Ban Quản lý các Khu chế xuất và Khu công nghiệp thành phố, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu đô thị mới, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm chuyển cho Ủy ban nhân dân quận, huyện hoặc chuyển cho Sở Tài nguyên và Môi trường (theo phân cấp thẩm quyền quy định tại Điều 4 Quy định này) ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên được giao lại, thuê lại đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được gửi về Ban Quản lý các Khu chế xuất và Khu công nghiệp

thành phố, Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Khu đô thị mới để giao cho người sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất đăng ký quyền sử dụng đất để quản lý và thực hiện chính lý hồ sơ địa chính. Trường hợp phải đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thời hạn thực hiện không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc.

Điều 19. Trình tự, thủ tục giao đất, cho 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 chuyển cho Sở Tài nguyên và Môi trường 01 (một) bộ hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành tổ chức bàn giao mốc ranh đất trên thực địa và trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất hoặc cho thuê đất. Căn cứ vào tiến độ đầu tư và tiến độ nộp tiền theo văn bản trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

Điều 20. Trình tự, thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất :

1. Người thuê đất xin chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất lập hồ sơ gửi đến Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (theo phân cấp thẩm quyền quy định tại Điều 4 Quy định này) 02 (hai) bộ. Hồ sơ bao gồm:

a) Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc Ủy ban nhân dân quận, huyện hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường theo thẩm quyền quy định tại Điều 3 Quy định này, có trách nhiệm:

- Thẩm tra hồ sơ, xác định mức nộp tiền sử dụng đất và tiền bồi thường đất nếu khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý;

- Ủy ban nhân dân quận-huyện ký quyết định cho phép chuyển hình thức sử dụng đất hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định cho phép chuyển hình thức sử dụng đất. (Thời gian Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định là 05 (năm) ngày làm việc);

- Trong thời hạn 02 (hai) ngày kể từ ngày ký quyết định cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, Ủy ban nhân dân quận, huyện hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho người sử dụng đất số tiền sử dụng đất phải nộp đồng thời chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất ngay sau khi người sử dụng đất thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính theo quy định; chuyển hồ sơ cho Trung tâm thông tin Tài

nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất, hoặc phòng chức năng của quận, huyện để cập nhật hồ sơ địa chính gốc.

3. Trường hợp các doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất theo hình thức thuê đất thì thực hiện theo Quyết định 80/2001/QĐ-TTg ngày 24 tháng 5 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

CHƯƠNG III THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 21. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép:

Các trường hợp sau đây khi chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

1. Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất chuyên nuôi trồng thủy sản;
2. Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;
3. Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;
4. Chuyển đất nông nghiệp được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;
5. Chuyển đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở.

Điều 22. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép :

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp nêu tại Điều 21 Quy định này thì người sử dụng không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký tại Ủy ban nhân dân quận-huyện đối với hộ gia đình, cá nhân và tại Trung tâm Thông tin Tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất đối với tổ chức trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài.
2. Trình tự thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép được thực hiện theo Điều 124 Luật đất đai năm 2003. Trong thời gian chưa thành lập văn phòng đăng ký đất đai thì hồ sơ nộp cho Ủy ban nhân dân quận huyện.

Điều 23. Trình tự thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở, sản xuất nông nghiệp :

1. Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau :

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để làm nhà ở, sản xuất nông nghiệp, nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân quận huyện, bao gồm:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu);
- Bản sao hộ khẩu thường trú hoặc bản photo thì phải mang theo bản chính để đối chiếu;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trình tự ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân quận huyện có trách nhiệm:

- Thẩm tra hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất) hoặc tiền thuê đất (đối với trường hợp thuê đất);
- Ký quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất) hoặc ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất);
- Cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời trao giấy chứng nhận cho người được chuyển mục đích sử dụng đất sau khi người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

Điều 24. Trình tự thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân để sản xuất kinh doanh :

1. Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau:

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để sản xuất kinh doanh, nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân quận, huyện. Hồ sơ bao gồm:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Quy định này.

Điều 25. Trình tự thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài để sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ, xây dựng các công trình công cộng, nhà ở :

1. Việc nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo khoản 1 Điều 13 Quy định này.

2. Trình tự ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo điểm a,b khoản 2 Điều 13 và điểm a,b khoản 2 Điều 14 Quy định này.

CHƯƠNG IV

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, KIỂM TRA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 26. Tất cả các dự án đầu tư xây dựng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (kể cả dự án sử dụng nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước) 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, thuê 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 và mục đích sử dụng đất của quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Về chất lượng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc theo thiết kế được duyệt sẽ do đơn vị có chức năng kiểm định xác nhận.

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 cho thuê đất), chuyển mục đích sử dụng đất và bản đồ địa chính khu đất ;
- Quyết định phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận dự án đầu tư ;
- Giấy phép xây dựng và bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, bản vẽ thiết kế công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Điều 29. Tổ chức thực hiện kiểm tra :

1. Kiểm tra về tiến độ :

- Sau khi có quyết định thu hồi, giao đất (hoặc cho thuê đất), chuyển mục đích sử dụng 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 trong bản kê khai đăng ký tình hình đầu tư của doanh nghiệp để tiến hành theo dõi, kiểm tra tiến độ thực hiện dự án (định kỳ 03 tháng 01 lần);

- 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 báo cáo lý do và làm

đơn xin gia hạn gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để được xem xét và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định;

- 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 và 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 Tài nguyên và Môi trường 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 (địa điểm dự án) 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;

- Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giấy phép xây dựng, bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng để kiểm tra và lập biên bản xác nhận các mốc đúng quy hoạch, làm cơ sở để chủ đầu tư khởi công công trình .

3. Về xác nhận chất lượng công trình :

- Khi công trình triển khai đầu tư xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với các đơn vị có chức năng kiểm định các công trình xây dựng để kiểm định chất lượng công trình (hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, kết cấu và kiến trúc) theo tiêu chuẩn chất lượng công trình được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.

- Sau khi công trình được kiểm định đạt chất lượng của đơn vị 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 trong dự án như đường giao thông, công viên, các công trình hạ tầng kỹ thuật 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.

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 đất 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 đúng thiết kế được phê duyệt theo quy định;

- Chậm nhất 03 (ba) tháng sau khi có quyết định giao đất (hoặc thuê đất) và tiếp sau định kỳ 03 (ba) tháng, chủ đầu tư phải báo cáo tiến độ thực hiện dự án đầu tư cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân quận, huyện.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn :

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

- 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 do nhà nước trực tiếp quản lý, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phải có biện pháp phát hiện kịp thời, đình chỉ hành vi vi phạm, thực hiện việc xử phạt đối với hành vi vi phạm theo quy định; Đối với hành vi vi phạm vượt quá thẩm quyền xử lý thì Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phải báo cáo cho Ủy ban nhân dân quận, huyện trong thời hạn 02 (hai) ngày để Ủy ban nhân dân quận, huyện thực hiện việc xử lý hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để xử lý theo thẩm quyền.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện :

- Hướng dẫn người xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định nêu trên;

- Chủ trì phối hợp với chủ đầu tư tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư;

- Chỉ đạo các đơn vị trực thuộc giải quyết hồ sơ đảm bảo đúng thời gian quy định;

- Theo dõi, kiểm tra tiến độ đầu tư dự án và xác nhận tiến độ đầu tư để làm cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư;

- Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xử lý nếu vượt thẩm quyền;

- Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư bàn giao.

4. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường :

- Hướng dẫn người xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định này;

- Phối hợp với các cơ quan liên quan trong việc giải quyết hồ sơ đảm bảo đúng thời gian quy định;

- Phối hợp với Sở Quy hoạch kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận huyện, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn 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 Ủy ban nhân dân thành phố xử lý nếu vượt thẩm quyền.

5. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Nam:

- Hướng dẫn người xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất trong khu vực Nam thành phố thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định này;

- Phối hợp với các cơ quan liên quan trong việc giải quyết hồ sơ đảm bảo đúng thời gian quy định;

- Theo dõi, kiểm tra tình hình thực hiện các dự án đầu tư trong khu vực Nam thành phố.

6. Trách nhiệm của các sở, ngành khác tham gia giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Các sở, ngành thành phố tham gia giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại quy định này có trách nhiệm:

- Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết hồ sơ, kiểm tra quản lý quá trình triển khai đầu tư dự án;

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ về các lĩnh vực được giao quản lý, các sở, ngành thành phố có trách nhiệm hướng dẫn và cung cấp các quy định của Nhà nước, các thông tin có liên quan cho các cơ quan để giải quyết hồ sơ kịp thời, đồng thời công bố công khai cho người sử dụng đất biết để thực hiện đúng theo quy định.

Điều 31. Xử lý vi phạm :

1. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà người sử dụng đất không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ đã kê khai đăng ký kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho phép gia hạn thì khu đất sẽ bị thu hồi (nếu việc chậm trễ có lý do chính đáng thì các cơ quan kiểm tra có văn bản khuyến cáo và yêu cầu khắc phục).

2. Đất sử dụng không đúng mục đích được Nhà nước giao sẽ bị thu hồi.

3. Trường hợp người sử dụng đất 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 người sử dụng đất vẫn không thực hiện hoặc tái phạm thì Ủy ban nhân dân 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, tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật theo Pháp lệnh cán bộ công chức Nhà nước.

CHƯƠNG V 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 Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm hướng dẫn các biểu mẫu và nghiệp vụ chuyên môn, 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 cơ quan để thực hiện tốt 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 ngành quản lý lĩnh vực đó để xem xét giải quyết. Trường hợp vượt quá thẩm quyền giải quyết của các sở ngành thì các sở ngành 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