

**THÀNH PHỐ**

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 19/2008/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2008

**QUYẾT ĐỊNH**

**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 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1721/TNMT-KH ngày 07 tháng 3 năm 2008,

### **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.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 138/2004/QĐ-UB ngày 18 tháng 5 năm 2004 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.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông - Công chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế, Trưởng Ban Quản lý Khu Nam, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc, Trưởng Ban

Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Giám đốc Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung, 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./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **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 19/2008/QĐ-UBND  
ngày 21 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

### **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Quy định này quy định về thủ tục để Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
2. Quy định này được áp dụng cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; cộng đồng dân cư; cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức và cá nhân nước ngoài (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) 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. Chấp thuận chủ trương thu hồi đất, chấp thuận địa điểm đầu tư, cho phép đầu tư**

1. Văn bản về chủ trương thu hồi đất: Xác lập trong trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có dự án đầu tư. Ủy ban nhân dân thành phố ban hành văn bản về chủ trương thu hồi đất làm cơ sở để Trung tâm Phát triển quỹ đất tiến hành các thủ tục về thu hồi đất.

2. Văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư: Xác lập trong trường hợp thu hồi đất theo dự án. Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư theo sự ủy quyền tại khoản 4 Điều 26 Quy định này làm cơ sở để Ủy ban nhân dân quận - huyện, các sở - ngành liên quan và chủ đầu tư tiến hành các thủ tục về thu hồi đất và thủ tục đầu tư.

Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày ký văn bản chấp thuận địa điểm xây dựng,

nếu khu đất chưa có quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì văn bản sẽ hết hiệu lực thực hiện.

3. Văn bản cho phép đầu tư: Xác lập trong trường hợp khu đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc chủ đầu tư đã có quyền sử dụng đất, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc đã thỏa thuận được với người đang sử dụng đất. Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản cho phép đầu tư theo sự phân công tại khoản 4 Điều 26 Quy định này làm cơ sở để chủ đầu tư tiến hành các thủ tục về đầu tư, giao đất hoặc thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký văn bản cho phép đầu tư, nếu khu đất chưa có quyết định giao đất hoặc thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì văn bản sẽ hết hiệu lực thực hiện.

### **Điều 3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

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

1. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

a) Dự án đầu tư của tổ chức có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư.

b) Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách nhà nước. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở - ban - ngành có liên quan thẩm định về nhu cầu sử dụng đất trên cơ sở xem xét hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

d) Đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã - phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở.

đ) Đơn xin giao đất của cộng đồng dân cư có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã - phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

2. Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất

trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Trường hợp người xin giao đất, thuê đất là tổ chức kinh tế không thuộc sở hữu nhà nước thì phải kê khai tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất mà Nhà nước đã giao, đã cho thuê đối với tổ chức kinh tế đó và các tổ chức kinh tế khác có cùng chủ sở hữu.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

4. Suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành từng thời điểm.

#### **Điều 4. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất**

Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế (không sử dụng vốn ngân sách nhà nước) được thực hiện trên cơ sở xem xét các nội dung sau đây của hồ sơ dự án:

1. Suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất trong dự án đầu tư không được thấp hơn suất đầu tư tối thiểu trên một đơn vị diện tích đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; Trong thời gian Ủy ban nhân dân thành phố chưa ban hành suất đầu tư, việc xem xét dự án phải dựa trên cơ sở phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và đảm bảo các quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

2. Năng lực tài chính: Chủ đầu tư chứng minh nguồn tài chính thực hiện dự án thông qua văn bản:

a) Báo cáo tài chính của chủ đầu tư;

b) Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập thì phải có báo cáo thực hiện góp vốn hoặc biên bản cam kết góp vốn của các thành viên trong công ty kèm theo chứng từ chứng minh vốn góp và chịu trách nhiệm về nội dung các báo cáo này;

c) Văn bản của tổ chức tín dụng thỏa thuận cho vay vốn để thực hiện dự án đầu tư;

d) Riêng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, chủ đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định sau đây:

- Đối với dự án khu đô thị mới và dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đã được phê duyệt;

- Đối với dự án khu nhà ở thì không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đã được phê duyệt.

- Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm chủ đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp được thể hiện trong báo cáo tài chính của chủ đầu tư và phải được kiểm toán độc lập xác nhận. Trường hợp chủ đầu tư là doanh nghiệp, hợp tác xã mới thành lập thì phải có báo cáo thực hiện góp vốn được kiểm toán độc lập xác nhận.

Chủ đầu tư có trách nhiệm chứng minh năng lực tài chính của mình để thực hiện dự án thông qua việc lập danh mục các dự án đang thực hiện đầu tư, trong đó nêu rõ tổng vốn đầu tư của từng dự án.

3. Kế hoạch và tiến độ triển khai dự án hợp lý.

### **Điều 5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép 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 nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân xã - phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã - phường, thị trấn.

4. Ban Quản lý Khu Công nghệ cao quyết định giao lại đất, cho thuê đất trong Khu công nghệ cao.

### **Điều 6. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

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

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký và đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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 7. Việc cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng các khu đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý**

Các doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý phải thực hiện việc xử lý, sắp xếp lại nhà, đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trước khi xem xét cho thuê đất tiếp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển hình thức sử dụng từ thuê đất sang giao đất.

### **Điều 8. 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 và giải quyết 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 5 Quy định này, ngoại trừ Khu Nam thành phố, Khu Đô thị mới Thủ Thiêm, Khu Đô thị Tây Bắc thành phố.

Trình tự giải quyết hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường được thực hiện theo Quyết định số 20/2008/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy chế phối hợp liên ngành để giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ban Quản lý Khu Nam thành phố, Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố tiếp nhận và giải quyết 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 5 Quy định này trong khu vực quản lý.



Riêng việc ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ban Quản lý Khu Nam thành phố, Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố sau khi xem xét đủ điều kiện theo quy định sẽ chuyển hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường để ký hợp đồng thuê đất và ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân quận - huyện phân công cho các phòng, ban trực thuộc tiếp nhận và giải quyết 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 5 Quy định này.

4. Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung là đầu mối tiếp nhận hồ sơ và chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung theo thẩm quyền quy định tại Điều 6 bản Quy định này.

5. Ban Quản lý Khu Công nghệ cao tiếp nhận và giải quyết các hồ sơ giao lại đất, cho thuê đất trong Khu Công nghệ cao theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 5 Quy định này.

## **Chương II**

### **THỦ TỤC GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN**

##### **Điều 9. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân**

1. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp; giao đất làm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 123 và Điều 124 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Không thực hiện việc giao đất riêng lẻ cho từng hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại khu đất do nhà nước trực tiếp quản lý thuộc địa bàn các phường, thị trấn và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, trừ một số trường hợp đặc biệt thuộc gia đình chính sách, tái định cư hoặc thực hiện kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại.

**Mục 2**  
**THỦ TỤC GIAO ĐẤT ĐỐI VỚI DỰ ÁN SỬ DỤNG**  
**VỐN NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

**Điều 10. Trình tự, thủ tục giao đất đã được giải phóng mặt bằng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước**

1. Đối với người xin sử dụng đất:

a) Căn cứ vào danh mục dự án đầu tư đã được bố trí vốn ngân sách hoặc chủ trương cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người xin sử dụng đất tiến hành lập và trình duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

b) Sau khi dự án đầu tư được phê duyệt, nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, bao gồm:

- Đơn xin giao đất (theo mẫu của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);
- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư (bản sao);
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin giao.

c) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp hồ sơ, người xin sử dụng đất sẽ nhận được văn bản trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp hồ sơ được chấp thuận, trong thời hạn không quá 35 (ba mươi lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ hợp lệ, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết định giao đất do Ủy ban nhân dân thành phố gửi và trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ sẽ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Đối với các cơ quan nhà nước:

a) Sau khi nhận được hồ sơ xin sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Phối hợp với các cơ quan liên quan (theo Quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất, đối chiếu địa điểm đầu tư với quy hoạch xây dựng và kế hoạch sử dụng đất, xác định ranh giới khu đất dự kiến giao trên bản đồ. Thời hạn thực hiện không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Hướng dẫn người xin sử dụng đất ký hợp đồng với đơn vị trích đo bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh đất (nếu có thay đổi) theo ý kiến Tổ công tác Liên ngành và tiến hành kiểm định bản đồ. Thời hạn điều chỉnh bản đồ và kiểm định bản đồ theo hợp đồng ký giữa người xin sử dụng đất và đơn vị đo đạc nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc;

- Lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, thời hạn thực hiện không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản đồ địa chính đã được kiểm định. Đồng thời thông báo cho người xin sử dụng đất lập thủ tục kê khai nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và chuyển số liệu địa chính cho Cục Thuế để xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thời hạn thực hiện của Cục Thuế là không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ kê khai do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến.

b) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất và gửi quyết định cho người được giao đất và các cơ quan liên quan.

c) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố:

- Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người được giao đất và Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có đất tổ chức cắm mốc bàn giao ranh đất ngoài thực địa. Người được giao đất có trách nhiệm ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để thực hiện việc đo đạc cắm mốc;

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi bản đồ hiện trạng vị trí khu đất cho người được giao đất và các cơ quan liên quan, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người được giao đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ.

d) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thông báo cho người xin sử dụng đất biết lý do.

### **Điều 11. Trình tự, thủ tục giao đất chưa được giải phóng mặt bằng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước**

1. Đối với người xin sử dụng đất:

a) Căn cứ vào danh mục dự án đầu tư đã được bố trí vốn ngân sách hoặc chủ

trương cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người xin sử dụng đất tiến hành lập và trình duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

b) Sau khi dự án đầu tư được phê duyệt, người xin sử dụng đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định này tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp hồ sơ, người xin sử dụng đất sẽ nhận được văn bản trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp hồ sơ được chấp thuận, trong thời hạn không quá 90 (chín mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ hợp lệ, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết định thu hồi đất để phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng.

d) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp giấy xác nhận đã bồi thường xong, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết định giao đất do Ủy ban nhân dân thành phố gửi và trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ sẽ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

## 2. Đối với các cơ quan nhà nước:

a) Sau khi nhận được hồ sơ xin sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện:

- Phối hợp cùng với các cơ quan liên quan (theo Quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất, đối chiếu địa điểm đầu tư với quy hoạch xây dựng và kế hoạch sử dụng đất, xác định ranh giới khu đất dự kiến thu hồi, giao trên bản đồ. Thời hạn thực hiện không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Hướng dẫn người xin sử dụng đất liên hệ với đơn vị trích đo bản đồ để điều chỉnh ranh đất (nếu có thay đổi) theo ý kiến Tổ Công tác Liên ngành và tiến hành kiểm định bản đồ. Thời gian điều chỉnh bản đồ và kiểm định bản đồ theo hợp đồng ký giữa người xin sử dụng đất và đơn vị đo đạc nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc;

- Ký ban hành văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư. Thời hạn thực hiện không quá 03 (ba) ngày làm việc.

b) Thực hiện công bố chủ trương thu hồi đất; chuẩn bị hồ sơ địa chính; lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thông báo về việc thu hồi đất; ban hành quyết định thu hồi đất và giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người xin sử dụng đất tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng theo khoản 3 Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Thời gian thực hiện không quá 60 (sáu mươi) ngày làm việc.

c) Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người xin sử dụng đất tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng theo Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58 và Điều 59 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

d) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được giấy xác nhận đã bồi thường xong của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn hoặc Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất đồng thời thông báo cho người xin sử dụng đất lập thủ tục kê khai nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và chuyển số liệu địa chính cho Cục Thuế để xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Thời hạn thực hiện của Cục Thuế là không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ kê khai do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến.

đ) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất và gửi quyết định cho người được giao đất và các cơ quan liên quan.

e) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố:

- Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người được giao đất và Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có đất tổ chức cắm mốc bàn giao ranh đất ngoài thực địa. Người được giao đất có trách nhiệm ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để thực hiện việc đo đạc cắm mốc;

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi bản đồ vị trí khu đất cho người được giao đất và các cơ quan liên quan, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người được giao đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ.

g) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thông báo cho người xin sử dụng đất biết lý do.

**Mục 3****THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DỰ ÁN  
KHÔNG SỬ DỤNG VỐN NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

**Điều 12. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng đối với dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (không phải dự án đầu tư khu nhà ở)**

1. Đối với người xin sử dụng đất:

a) Nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, bao gồm:

- Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (theo mẫu của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao) hoặc giấy xác nhận tư cách pháp lý đối với nhà đầu tư nước ngoài (bản chính);
- Dự án đầu tư và báo cáo tài chính của chủ đầu tư; (nội dung dự án đầu tư theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP);
- Bản kê khai về tình trạng sử dụng đất của tất cả các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó (theo mẫu);
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất.

b) Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nộp hồ sơ, người xin sử dụng đất sẽ nhận được văn bản trả lời cho phép đầu tư hoặc không cho phép đầu tư của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp cho phép đầu tư, người xin sử dụng đất hợp đồng với đơn vị trích đo bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh đất (nếu có thay đổi) theo ý kiến Tổ công tác Liên ngành và tiến hành kiểm định bản đồ. Thời hạn thực hiện không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

c) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp bản đồ địa chính khu đất đã được kiểm định, người xin sử dụng đất sẽ được nhận quyết định giao đất hoặc thuê đất do Ủy ban nhân dân thành phố gửi và trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc ký hợp đồng thuê đất sẽ được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

d) Riêng đối với các dự án đầu tư nước ngoài, trước khi ban hành quyết định thuê đất, người xin sử dụng đất lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư tại Sở Kế

hoạch và Đầu tư. Thời gian cấp giấy chứng nhận đầu tư là không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

đ) Riêng đối với các dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường quy định tại Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006, trước khi ban hành quyết định giao đất hoặc thuê đất, người xin sử dụng đất nộp báo cáo đánh giá tác động môi trường cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và phê duyệt. Thời gian thẩm định và phê duyệt là không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản báo cáo đánh giá tác động môi trường hợp lệ.

Trường hợp thuộc diện đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường thì sau khi có quyết định giao đất hoặc thuê đất, người xin sử dụng đất lập bản cam kết bảo vệ môi trường và đăng ký tại Ủy ban nhân dân quận - huyện. Thời hạn chấp nhận bản cam kết bảo vệ môi trường là không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản cam kết bảo vệ môi trường hợp lệ.

## 2. Đối với các cơ quan nhà nước:

a) Sau khi nhận được hồ sơ xin sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Phối hợp với các cơ quan liên quan (theo Quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất, đối chiếu địa điểm đầu tư với quy hoạch xây dựng và kế hoạch sử dụng đất, thẩm định nhu cầu sử dụng đất, xác định ranh giới khu đất dự kiến thu hồi, giao hoặc cho thuê trên bản đồ. Thời hạn thực hiện không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Ký ban hành văn bản cho phép đầu tư hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố cho phép đầu tư theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 26 Quy định này. Thời hạn thực hiện của Sở Tài nguyên và Môi trường không quá 03 (ba) ngày làm việc, của Ủy ban nhân dân thành phố không quá 05 (năm) ngày làm việc;

- Hướng dẫn người xin sử dụng đất ký hợp đồng với đơn vị trích đo bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh đất (nếu có thay đổi) theo ý kiến Tổ Công tác Liên ngành và tiến hành kiểm định bản đồ. Thời hạn điều chỉnh bản đồ và kiểm định bản đồ theo hợp đồng ký giữa người xin sử dụng đất và đơn vị đo đạc nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

b) Riêng đối với các dự án đầu tư nước ngoài, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đầu tư trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

c) Riêng đối với dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, Sở Tài

nguyên và Môi trường thẩm định và phê duyệt trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản báo cáo đánh giá tác động môi trường hợp lệ.

d) Lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, thời hạn thực hiện không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản đồ địa chính đã được kiểm định. Đồng thời thông báo cho người xin sử dụng đất lập thủ tục kê khai nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và chuyển số liệu địa chính cho Cục Thuế để xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thời hạn thực hiện của Cục Thuế là không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ kê khai do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến.

đ) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất hoặc thuê đất và gửi quyết định cho tổ chức được giao đất hoặc thuê đất và các cơ quan liên quan.

e) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố:

- Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người được giao đất, thuê đất và Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có đất tổ chức cắm mốc bàn giao ranh đất ngoài thực địa. Người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để thực hiện việc đo đạc cắm mốc;

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi bản đồ vị trí khu đất cho tổ chức được giao đất hoặc thuê đất và các cơ quan liên quan, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người được giao đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc đã ký hợp đồng thuê đất.

g) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá là 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thông báo cho người xin sử dụng đất biết lý do.

**Điều 13. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng đối với dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (không phải dự án đầu tư khu nhà ở)**

1. Đối với người xin sử dụng đất:

a) Nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này tại Sở Tài nguyên và Môi trường.



b) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá là 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp hồ sơ, người xin sử dụng đất sẽ nhận được văn bản trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp hồ sơ được chấp thuận, trong thời hạn không quá 90 (chín mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ hợp lệ, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết định thu hồi đất để phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng.

c) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp giấy xác nhận đã bồi thường xong, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết định giao đất do Ủy ban nhân dân thành phố gửi và trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc ký hợp đồng thuê đất sẽ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

d) Riêng đối với các dự án đầu tư nước ngoài, trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, người xin sử dụng đất lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư. Thời gian cấp giấy chứng nhận đầu tư là không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

đ) Riêng đối với các dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường quy định tại Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006, trước khi ban hành quyết định giao đất hoặc thuê đất người xin sử dụng đất nộp báo cáo đánh giá tác động môi trường cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và phê duyệt. Thời gian thẩm định và phê duyệt là không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản báo cáo đánh giá tác động môi trường hợp lệ.

Đối với trường hợp đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường thì sau khi có quyết định giao đất hoặc thuê đất, người xin sử dụng đất lập bản cam kết bảo vệ môi trường và đăng ký tại Ủy ban nhân dân quận - huyện. Thời hạn chấp nhận bản cam kết bảo vệ môi trường là không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản cam kết bảo vệ môi trường hợp lệ.

## 2. Đối với các cơ quan nhà nước:

a) Sau khi nhận được hồ sơ xin sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Phối hợp với các cơ quan liên quan (theo Quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất, đối chiếu địa điểm đầu tư với quy hoạch xây dựng và kế

hoạch sử dụng đất, thẩm định nhu cầu sử dụng đất, xác định ranh giới khu đất dự kiến thu hồi, giao hoặc cho thuê trên bản đồ. Thời hạn thực hiện không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Ký ban hành văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 26 Quy định này. Thời hạn thực hiện của Sở Tài nguyên và Môi trường không quá 03 (ba) ngày làm việc, của Ủy ban nhân dân thành phố không quá 05 (năm) ngày làm việc;

- Hướng dẫn người xin sử dụng đất liên hệ với đơn vị trích đo bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh đất (nếu có thay đổi) theo ý kiến Tổ công tác Liên ngành và tiến hành kiểm định bản đồ. Thời hạn điều chỉnh bản đồ và kiểm định bản đồ theo hợp đồng ký giữa người xin sử dụng đất và đơn vị đo đạc nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

b) Thực hiện công bố chủ trương thu hồi đất; chuẩn bị hồ sơ địa chính; lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thông báo về việc thu hồi đất; ban hành quyết định thu hồi đất và giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người xin sử dụng đất tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng theo khoản 3 Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Thời gian thực hiện không quá 60 (sáu mươi) ngày làm việc.

c) Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người xin sử dụng đất tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng theo Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58 và Điều 59 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

d) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được giấy xác nhận đã bồi thường xong của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn hoặc Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất hoặc thuê đất, đồng thời thông báo cho người xin sử dụng đất lập thủ tục kê khai nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc tiền thuê đất và chuyển số liệu địa chính cho Cục Thuế để xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc giá thuê đất, thời hạn thực hiện của Cục Thuế là không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ kê khai do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến.

đ) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất hoặc thuê đất và gửi quyết định cho người được giao đất và các cơ quan liên quan.

e) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố:

- Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người được giao đất hoặc thuê đất và Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có đất tổ chức cắm mốc bàn giao ranh đất ngoài thực địa. Người được giao đất hoặc thuê đất có trách nhiệm ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để thực hiện việc đo đạc cắm mốc;

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi bản đồ vị trí khu đất cho người được giao đất và các cơ quan liên quan, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người được giao đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc đã ký hợp đồng thuê đất.

g) Riêng đối với dự án đầu tư nước ngoài, trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đầu tư trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

h) Riêng đối với dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, trước khi ban hành quyết định giao đất hoặc thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định và phê duyệt trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

i) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá là 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thông báo cho người xin sử dụng đất biết lý do.

#### **Điều 14. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng khu nhà ở**

1. Đối với người xin sử dụng đất:

a) Nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, bao gồm:

- Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (theo mẫu của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao) hoặc giấy xác nhận tư cách pháp lý đối với nhà đầu tư nước ngoài (bản chính);
- Dự án đầu tư và báo cáo tài chính của chủ đầu tư (nội dung dự án đầu tư theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP);
- Bản kê khai về tình trạng sử dụng đất của tất cả các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó (theo mẫu);
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất.

b) Trong thời hạn không quá là 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nộp hồ sơ, người xin sử dụng đất sẽ nhận được văn bản trả lời cho phép đầu tư hoặc không cho phép đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường. Đối với dự án khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất từ 200ha trở lên, thời gian trả lời là không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc.

c) Trường hợp cho phép đầu tư, người xin sử dụng đất thực hiện:

- Hợp đồng với đơn vị trích đo bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh đất (nếu có thay đổi) theo ý kiến Tổ Công tác Liên ngành và tiến hành kiểm định bản đồ. Thời hạn thực hiện không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

- Nộp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cho Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt.

- Nộp dự án đầu tư cho Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện.

- Riêng các dự án nằm trong các khu đô thị mới thì nộp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư cho Ban Quản lý các Khu đô thị mới thẩm định và phê duyệt.

d) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong các công việc tại điểm c khoản 1 Điều này, người xin sử dụng đất sẽ được nhận quyết định giao đất hoặc thuê đất do Ủy ban nhân dân thành phố gửi và trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc ký hợp đồng thuê đất sẽ được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

đ) Riêng đối với các dự án đầu tư nước ngoài, trước khi ban hành quyết định thuê đất, người xin sử dụng đất lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư. Thời gian cấp giấy chứng nhận đầu tư là không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

e) Riêng đối với các dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường quy định tại Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006, trước khi phê duyệt dự án đầu tư, người xin sử dụng đất nộp báo cáo đánh giá tác động môi trường cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và phê duyệt. Thời gian thẩm định và phê duyệt là không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản báo cáo đánh giá tác động môi trường hợp lệ.

2. Đối với các cơ quan nhà nước:

a) Sau khi nhận được hồ sơ xin sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Phối hợp với các cơ quan liên quan (theo Quy chế phối hợp liên ngành) tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất, đối chiếu địa điểm đầu tư với quy hoạch xây dựng và kế hoạch sử dụng đất, thẩm định nhu cầu sử dụng đất, xác định ranh giới khu đất dự kiến thu hồi, giao hoặc cho thuê trên bản đồ. Thời hạn thực hiện không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Ký ban hành văn bản cho phép đầu tư hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố cho phép đầu tư theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 26 Quy định này. Thời hạn thực hiện của Sở Tài nguyên và Môi trường không quá 03 (ba) ngày làm việc, của Ủy ban nhân dân thành phố không quá 05 (năm) ngày làm việc. Đối với dự án khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất từ 200ha trở lên, Ủy ban nhân dân thành phố trình Thủ tướng Chính phủ xem xét cho phép đầu tư;

- Hướng dẫn người xin sử dụng đất ký hợp đồng với đơn vị trích đo bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh đất (nếu có thay đổi) theo ý kiến Tổ Công tác Liên ngành và tiến hành kiểm định bản đồ. Thời hạn điều chỉnh bản đồ và kiểm định bản đồ theo hợp đồng ký giữa người xin sử dụng đất và đơn vị đo đạc nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

b) Riêng đối với các dự án đầu tư nước ngoài, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đầu tư trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

c) Riêng đối với dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định và phê duyệt trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản báo cáo đánh giá tác động môi trường hợp lệ.

d) Ủy ban nhân dân quận - huyện thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt. Thời gian thực hiện của Ủy ban nhân dân quận - huyện là không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc.

Trường hợp khu đất nằm trong khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và chuyển hồ sơ quy hoạch cho Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt. Thời gian thực hiện của Sở Quy hoạch - Kiến trúc là không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc, của Ủy ban nhân dân quận - huyện là không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc.

đ) Phê duyệt dự án đầu tư:

- Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư có mức vốn đầu tư từ 30 tỷ đồng trở lên. Thời gian thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư là không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc.

- Ủy ban nhân dân quận - huyện thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng. Thời gian thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư là không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc.

- Ban Quản lý các Khu đô thị mới phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồng thời với phê duyệt các dự án đầu tư nhà ở nằm trong ranh giới hành chính được giao quản lý. Thời gian thực hiện là không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc.

e) Trong thời hạn không quá hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt dự án đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường lập tờ trình trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất hoặc thuê đất. Đồng thời thông báo cho người xin sử dụng đất lập thủ tục kê khai nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc tiền thuê đất và chuyển số liệu địa chính cho Cục Thuế để xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc giá thuê đất, thời hạn thực hiện của Cục Thuế là không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ kê khai do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến.

g) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất hoặc thuê đất và gửi quyết định cho tổ chức được giao đất hoặc thuê đất và các cơ quan liên quan.

h) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố:

- Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người được giao đất, thuê đất và Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có đất tổ chức cắm mốc bàn giao ranh đất ngoài thực địa. Người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đo đạc địa chính để thực hiện việc đo đạc cắm mốc;

- Sở Tài nguyên và Môi trường gửi bản đồ vị trí khu đất cho tổ chức được giao đất hoặc thuê đất và các cơ quan liên quan, ký và phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung toàn khu đất cho người được giao đất hoặc thuê đất sau khi người được giao đất đã nộp chứng từ biên lai về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc người được thuê đất ký hợp đồng thuê đất. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần ghi chú về cơ cấu sử dụng đất và trách nhiệm của người sử dụng đất.

i) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân quận - huyện về mức độ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, Sở Tài nguyên và Môi trường tách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở và đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh cho người được giao đất, thuê đất theo tiến độ đầu tư.

k) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư (không kinh doanh), Ủy ban nhân dân quận - huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người được tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt.

**Điều 15. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng khu nhà ở**

1. Đối với người xin sử dụng đất:

a) Nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá là 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nộp hồ sơ, người xin sử dụng đất sẽ nhận được văn bản trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường. Đối với dự án khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất từ 200ha trở lên, thời gian là không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc.

Trường hợp hồ sơ được chấp thuận, trong thời hạn không quá 90 (chín mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ hợp lệ, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết định thu hồi đất để phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng.

c) Riêng đối với các dự án đầu tư nước ngoài, trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, người xin sử dụng đất lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư. Thời gian cấp giấy chứng nhận đầu tư là không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

d) Sau khi có quyết định thu hồi đất, người xin sử dụng đất phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng đồng thời nộp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư để thẩm định và phê duyệt theo điểm c khoản 1 Điều 14 Quy định này.

đ) Riêng đối với các dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường quy định tại Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09 tháng 8 năm 2006, trước khi phê

duyet dự án đầu tư, người xin sử dụng đất nộp báo cáo đánh giá tác động môi trường cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và phê duyệt. Thời gian thẩm định và phê duyệt là không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản báo cáo đánh giá tác động môi trường hợp lệ.

e) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong các công việc tại điểm d khoản 1 Điều này, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết định giao đất do Ủy ban nhân dân thành phố gửi và trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc ký hợp đồng thuê đất sẽ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

## 2. Đối với các cơ quan nhà nước:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo điểm a khoản 2 Điều 13 Quy định này.

Riêng đối với dự án khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất từ 200ha trở lên, Ủy ban nhân dân thành phố trình Thủ tướng Chính phủ xem xét cho phép đầu tư.

b) Thực hiện công bố chủ trương thu hồi đất; chuẩn bị hồ sơ địa chính; lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thông báo về việc thu hồi đất; ban hành quyết định thu hồi đất và giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người xin sử dụng đất tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng theo khoản 3 Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Thời gian thực hiện không quá 60 (sáu mươi) ngày làm việc.

c) Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với người xin sử dụng đất tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng theo Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58 và Điều 59 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP đồng thời thực hiện phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và phê duyệt dự án đầu tư theo các điểm c, d, đ khoản 2 Điều 14 bản Quy định này.

d) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được giấy xác nhận đã bồi thường xong của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn hoặc Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện và dự án đầu tư đã được phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất hoặc thuê đất đồng thời thông báo cho người xin sử dụng đất lập thủ tục kê khai nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc tiền thuê đất và chuyển số liệu địa chính cho Cục Thuế để xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc giá thuê đất, thời hạn



thực hiện của Cục Thuế là không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ kê khai do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến.

đ) Ban hành quyết định giao đất hoặc cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm g, h, i, k khoản 2 Điều 14 Quy định này.

#### **Mục 4**

### **THỦ TỤC GIAO ĐẤT CHO TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHỆ CAO**

#### **Điều 16. Trình tự, thủ tục thu hồi và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất**

Trình tự, thủ tục thu hồi đất và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện như sau:

1. Sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ kế hoạch phát triển quỹ đất của thành phố đề trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét ban hành văn bản về chủ trương thu hồi đất.

2. Thực hiện công bố chủ trương thu hồi đất; chuẩn bị hồ sơ địa chính; lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thông báo về việc thu hồi đất; ban hành quyết định thu hồi đất và tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng theo khoản 3 Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53, Điều 54, Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58 và Điều 59 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

3. Sau khi Trung tâm Phát triển quỹ đất hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng, trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để quản lý.

#### **Điều 17. Trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong Khu Công nghệ cao**

1. Trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong Khu Công nghệ cao được thực hiện theo Điều 128 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường và Phòng Tài nguyên và Môi trường khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất trong Khu Công nghệ cao thì không thẩm định lại các tài liệu như quyết định giao đất, cho thuê

đất của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, hợp đồng thuê đất, hợp đồng thuê lại đất đã được Ban Quản lý Khu Công nghệ cao xác nhận và trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất do Ban Quản lý Khu Công nghệ cao xác lập. Ban Quản lý Khu Công nghệ cao chịu trách nhiệm trước pháp luật về cơ sở pháp lý và tính chính xác của các tài liệu này.

### **Chương III**

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

### **Điều 18. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép**

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép quy định tại khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép thực hiện theo Điều 133 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

### **Điều 19. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở**

1. Đối với người xin chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân quận - huyện, gồm 02 (hai) bộ:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP) và tờ khai tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ (theo mẫu);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn (trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì phải kèm theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin chuyển mục đích sử dụng.

b) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá là 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp hồ sơ, người xin sử dụng đất sẽ nhận được văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân quận - huyện.

Trường hợp hồ sơ được chấp thuận, trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ hợp lệ, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết

định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ.

2. Đối với các cơ quan nhà nước:

Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm:

a) Thẩm tra pháp lý đất, đối chiếu với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Hạn chế việc chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch phát triển đô thị, đối với những khu vực đất còn trống nằm xen cài trong khu dân cư hiện hữu và không thể mở rộng diện tích để đầu tư theo dự án, giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân các quận - huyện căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cơ sở hạ tầng khu vực xem xét quyết định chuyển mục đích sử dụng đất cho từng hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở riêng lẻ.

b) Ký quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất lập thủ tục kê khai nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và chuyển số liệu địa chính cho Chi cục Thuế quận - huyện để xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Thời hạn thực hiện của Chi cục Thuế quận - huyện là không quá 03 (ba) ngày làm việc.

đ) Phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người được chuyển mục đích sử dụng đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ.

**Điều 20. Trình tự thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân để sản xuất kinh doanh**

1. Đối với người xin chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân quận - huyện, gồm 02 (hai) bộ:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Báo cáo kinh tế kỹ thuật;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn (trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì phải kèm theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin chuyển mục đích sử dụng.

b) Trường hợp hồ sơ không được chấp thuận hoặc cần chỉnh sửa, bổ sung, trong thời hạn không quá là 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nộp hồ sơ, người xin sử dụng đất sẽ nhận được văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân quận - huyện.

Trường hợp hồ sơ được chấp thuận, trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nộp đủ hồ sơ hợp lệ, người xin sử dụng đất sẽ nhận quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc đã ký hợp đồng thuê đất.

## 2. Đối với các cơ quan nhà nước:

Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm:

a) Thẩm tra pháp lý đất, đối chiếu địa điểm đầu tư với quy hoạch xây dựng và kế hoạch sử dụng đất;

b) Thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo Điều 4 Quy định này trên cơ sở báo cáo kinh tế kỹ thuật;

c) Ký quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời chuyển số liệu địa chính cho Chi cục Thuế quận - huyện xác định mức thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc giá thuê đất. Thời hạn thực hiện của Chi cục Thuế quận - huyện là không quá 03 (ba) ngày làm việc;

d) Phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người được chuyển mục đích sử dụng đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hoặc đã ký hợp đồng thuê đất.

## **Điều 21. Trình tự thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức**

### 1. Đối với người xin chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, bao gồm:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao);
- Dự án đầu tư và báo cáo tài chính của chủ đầu tư (nội dung dự án đầu tư theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP hoặc Điều 6 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP);
- Bản kê khai về tình trạng sử dụng đất của tất cả các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó (theo mẫu);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn (trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);
- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo bản đồ địa chính khu đất xin chuyển mục đích sử dụng.

b) Việc giải quyết hồ sơ:

- Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước: Thực hiện theo điểm c khoản 1 Điều 10 Quy định này.
- Đối với dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (không phải dự án nhà ở): Thực hiện theo điểm b, c, d khoản 1 Điều 12 Quy định này.
- Đối với dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (dự án nhà ở): Thực hiện theo điểm b, c, d, đ, e khoản 1 Điều 14 Quy định này.

2. Đối với các cơ quan nhà nước:

- Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước: Thực hiện theo khoản 2 Điều 10 Quy định này.
- Đối với dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (không phải dự án nhà ở): Thực hiện theo khoản 2 Điều 12 Quy định này.
- Đối với dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (dự án nhà ở): Thực hiện theo khoản 2 Điều 14 Quy định này.

**Điều 22. Trình tự thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất**

Đối với các dự án đầu tư không thuộc trường hợp thu hồi đất để giao hoặc cho

thuê mà chủ đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất và xin chuyển mục đích sử dụng thì trình tự thực hiện như sau:

1. Lập thủ tục xin chủ trương cho phép đầu tư theo điểm a khoản 2 Điều 14 Quy định này.

2. Sau khi có văn bản cho phép đầu tư, người xin sử dụng đất tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất.

3. Các thủ tục tiếp theo để ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo khoản 2 Điều 12 và 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 23. Nội dung kiểm tra**

Tất cả các dự án đầu tư xây dựng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đều phải được quản lý và kiểm tra theo các nội dung sau:

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

- a) Tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng;
- b) Tiến độ đầu tư xây dựng.

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.

#### **Điều 24. Các căn cứ để kiểm tra**

1. Bản kê khai đăng ký tình hình thực hiện dự án của chủ đầu tư;
2. Quyết định thu hồi, giao đất hoặc cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và bản đồ địa chính khu đất;
3. Quyết định phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận dự án đầu tư;
4. Thiết kế cơ sở và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 kèm các bản vẽ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

**Điều 25. Tổ chức thực hiện kiểm tra****1. Kiểm tra về tiến độ:**

a) 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 (ba) tháng 01 (một) lần.

b) 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.

c) 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 03 (ba) 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 để 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:**

a) Chủ đầu tư phải treo biển báo tại công trường (nội dung theo quy định tại Điều 25 của bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 04/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố) từ ngày khởi công cho đến khi công trình hoàn thành;

b) Chủ đầu tư phải có trách nhiệm sử dụng đất đúng ranh giới, diện tích và mục đích sử dụng đất. Trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật xây dựng;

c) Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thiết kế cơ sở, bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 để kiểm tra việc sử dụng đất theo ranh giới diện tích và quy hoạch.

**3. Về chất lượng công trình:**

Chất lượng công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc sẽ do chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu thiết kế xây dựng công trình chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật xây dựng;

**Điều 26. Phân công trách nhiệm****1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:**

a) 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 công trình hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc theo quy định;

b) 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:**

a) 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;

b) 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 làm việc 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:**

a) 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;

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

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

d) 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;

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

e) Tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư bàn giao;



g) Phối hợp với Sở Giao thông - Công chính và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quản lý chặt chẽ hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch và việc san lấp sông, kênh, rạch.

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

a) 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;

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

c) 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;

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

đ) Ký ban hành văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư sau khi thống nhất với các thành viên Tổ Công tác Liên ngành đối với các trường hợp sau đây:

- Dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Dự án không phải là dự án khu đô thị mới theo Nghị định số 02/2005/NĐ-CP, nằm ngoài địa bàn các quận 1, 2, 3, 4, 5 và khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 được duyệt, người xin sử dụng đất đã có quyền sử dụng đất hoặc đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng trên 70% diện tích đất của dự án.

e) Ký ban hành văn bản cho phép đầu tư sau khi thống nhất với các thành viên Tổ Công tác Liên ngành đối với trường hợp dự án không phải là dự án khu đô thị mới theo Nghị định số 02/2005/NĐ-CP, nằm ngoài địa bàn các quận 1, 2, 3, 4, 5 và khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 được duyệt.

g) Trình Ủy ban nhân dân thành phố ký ban hành văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư hoặc văn bản cho phép đầu tư đối với các trường hợp không thuộc điểm đ, e khoản 4 Điều này.

5. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Nam thành phố, Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố:

a) 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;

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

c) Theo dõi, kiểm tra tình hình thực hiện các dự án đầu tư trong khu vực quản lý;

d) Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện trong việc xử lý các vi phạm liên quan đến quản lý sử dụng đất đai, xây dựng và tổ chức tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư bàn giao;

đ) Phối hợp với Sở Giao thông - Công chính và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quản lý chặt chẽ hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch và việc san lấp sông, kênh, rạch.

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

a) Căn cứ chức năng nhiệm vụ về các lĩnh vực được giao quản lý, các sở - ban - ngành thành phố 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;

b) Hướng dẫn và cung cấp các quy định của Nhà nước, các thông tin có liên quan đến lĩnh vực quản lý 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 27. Xử lý vi phạm**

1. Tổ chức, cá nhân Việt Nam, tổ chức, cá nhân nước ngoài có hành vi vi phạm hành chính về sử dụng đất đai sẽ bị xử lý vi phạm theo Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và theo Điều 10 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP.

2. 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 quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ và Nghị định số 35/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức.

## **Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 28.** 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 29.** 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./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**