

Số: 2048/QĐ-UB-KT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 1995

## **QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ**

V/v ban hành quy định thủ tục lập hồ sơ của các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam và của bên Việt Nam thuê đất để liên doanh với nước ngoài trên địa bàn thành phố.

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

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ Nghị định số 191/CP ngày 28/12/1994 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế hình thành, thẩm định và thực hiện dự án đầu tư trực tiếp của nước ngoài ;
- Căn cứ Nghị định 11/CP ngày 24/01/1995 và Nghị định 18/CP ngày 13/02/1995 của Chính phủ ;
- Căn cứ Chỉ thị số 38/CT-UB-NC ngày 13/9/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc cải tiến thủ tục hành chính ;
- Xét đề nghị của Chủ nhiệm Ủy ban Hợp tác và Đầu tư và Giám đốc Sở Địa chính thành phố ;

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.-** Nay ban hành quy định về thủ tục lập hồ sơ của các tổ chức cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam và của bên Việt Nam thuê đất để liên doanh (kể cả hợp tác kinh doanh) với nước ngoài tại thành phố Hồ Chí Minh kèm theo quyết định này.

**Điều 2.-** Căn cứ nội dung các điều khoản trong quy định, Chủ nhiệm Ủy ban Hợp tác và Đầu tư và Giám đốc Sở Địa chính thành phố tổ chức triển khai, phổ biến rộng rãi trong nhân dân và các nhà đầu tư được biết.

**Điều 3.-** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ nhiệm Ủy ban Hợp tác và Đầu tư, Giám đốc Sở Địa chính thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc các Sở Ngành khác, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các Quận, Huyện và các tổ chức có liên quan thi hành quyết định này.

**Điều 4.-** Các quy định trước đây trái với quy định này đều bãi bỏ.-

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**  
**Chủ tịch**

**Trương Tấn Sang**

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

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

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 1995*

## **QUY ĐỊNH**

Về thủ tục lập hồ sơ của các tổ chức,  
cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam và của  
bên Việt Nam thuê đất để liên doanh với nước ngoài.  
(Ban hành theo Quyết định số 2408/QĐ-UB-KT ngày  
31/3/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố).

-----

**Điều 1.-** Tất cả các tổ chức kinh tế Việt Nam, người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thực hiện đầu tư phát triển kinh tế theo Luật đầu tư nước ngoài của Việt Nam, đều được xem xét để cho phép sử dụng đất trong các dự án đầu tư tại thành phố Hồ Chí Minh.

Việc xem xét cho phép sử dụng đất nói trên, ngoài các quy định khác, còn phải theo các quy định sau đây :

1- Các tổ chức đã được giao đất hoặc đã được thuê đất đều phải chuyển sang chế độ thuê đất để thực hiện đầu tư theo Luật đầu tư nước ngoài.

2- Nhà nước Việt Nam là bên cho thuê đất. Trừ trường hợp tổ chức đầu tư theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được phép đầu tư xây dựng các “khu chế xuất”, “khu công nghiệp” để cho thuê lại đất cho các nhà đầu tư khác được quy định tại Chương IV Nghị định 11/CP ngày 24/01/1995 và Chương III Nghị định 18/CP ngày 13/02/1995 của Chính phủ, tất cả các tổ chức khác đều không được phép dùng đất đã được giao, được thuê để cho thuê lại đất trong các dự án đầu tư nước ngoài.

3- Các tổ chức thực hiện dự án đầu tư trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được thuê đất theo chế độ trả tiền thuê hằng năm, hoặc được tính tiền thuê đất nhiều năm trong thời hạn đầu tư để góp vốn liên doanh. Bên Việt Nam góp vốn liên doanh bằng tiền thuê đất phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và phải thực hiện các chế độ tài chính theo quy định của Bộ Tài chính về mỗi trường hợp cụ thể.

4- Chỉ có doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị xã hội, doanh nghiệp quốc phòng - an ninh được dùng tiền thuê đất để góp vốn “liên doanh” hay “hợp tác kinh doanh” trên cơ sở hợp đồng trong các dự án đầu tư ngoài lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

5- Tổ chức thuê đất của Nhà nước Việt Nam phải nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Nhà nước sẽ ra lệnh thu hồi đất và ra lệnh giải tỏa khu đất của người và tổ chức đang sử dụng để giao lại đất cho tổ chức được thuê sử dụng trong các dự án đầu tư.

Tổ chức thuê đất của Nhà nước phải đền bù cho người, tổ chức có đất bị thu hồi để giao cho mình thuê, nộp lệ phí địa chính khi làm thủ tục thuê đất.

**Điều 2.-** Tổ chức cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bên Việt Nam đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, hoặc chưa có đất nay có nhu cầu sử dụng đất để đầu tư theo Luật đầu tư nước ngoài tại thành phố Hồ Chí Minh đều phải lập hồ sơ xin thuê đất trình cấp có thẩm quyền quyết định.

**Điều 3.-** Việc lập hồ sơ xin thuê đất để thực hiện các dự án theo Luật đầu tư nước ngoài tại thành phố Hồ Chí Minh được tiến hành đồng thời với việc lập hồ sơ xin cấp giấy phép đầu tư.

a- Trường hợp dự án thuộc nhóm A, hồ sơ thuê đất sẽ được Ủy ban nhân dân thành phố phát biểu ý kiến trình Chính phủ và Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư đồng thời với hồ sơ xin giấy phép đầu tư.

b- Trường hợp dự án đầu tư thuộc nhóm B, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ xem xét và trả lời khi đương sự lập hồ sơ xin thuê đất và sẽ quyết định cho thuê đất ngay sau khi có giấy phép đầu tư của Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư.

**Điều 4.-** Hồ sơ xin thuê đất được lập theo mẫu đính kèm bản quy định này.

## **II- NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ :**

**Điều 5.-** Hồ sơ xin thuê đất gồm có :

- 1- Đơn xin thuê đất (theo mẫu số 1).
- 2- Văn bản thỏa thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố.
- 3- Bản đồ địa chính do Sở Địa chính lập về khu đất xin thuê.
- 4- Luận chứng kinh tế kỹ thuật và bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.
- 5- Phương án đền bù.

Trường hợp bên Việt Nam đã được giao đất, thuê đất hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) nay xin hợp tác đầu tư với nước ngoài theo các quy định hiện hành, thì hồ sơ chỉ bao gồm khoản 1, 2, 3, 4 của điều này.

**Điều 6.-** Thẩm quyền cho thuê đất :

1- Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho thuê đất đối với các dự án nhóm B, bao gồm :

a- Các dự án có vốn đầu tư dưới 40 triệu USD thuộc các ngành điện, khai khoáng, dầu khí, luyện kim, xi măng, hóa chất, cơ khí, điện tử, cá biển, sân bay, viễn thông, trung tâm thương mại, khu văn hóa, du lịch, kinh doanh bất động sản.

b- Các dự án sử dụng đất đô thị dưới 5 ha và các loại đất khác dưới 50 ha.

2- Việc quyết định cho thuê đất đối với các dự án nhóm A thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ.

**Điều 7.-** Hồ sơ xin thuê đất được lập thành 5 bộ gửi đến Sở Địa chính. Việc đo vẽ bản đồ địa chính, chủ đầu tư phải liên hệ với Sở Địa chính để thực hiện khi dự án được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận và có văn bản trả lời.

**Điều 8.-** Sở Địa chính có trách nhiệm :

1- Thẩm tra hồ sơ xin thuê đất.

2- Phối hợp với Văn phòng Kiến trúc sư trưởng và địa phương tổ chức cắm mốc xác định ranh giới khu đất dự kiến cho thuê.

3- Trình cấp có thẩm quyền quyết định việc cho thuê đất :

a- Dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê đất đối với dự án thuộc nhóm B.

b- Lập báo cáo thẩm tra hồ sơ gửi Tổng cục Địa chính (mẫu số 2) và dự thảo tờ trình để Ủy ban nhân dân thành phố trình Chính phủ xem xét quyết định việc cho thuê đất đối với các dự án thuộc nhóm A (mẫu số 3).

**Điều 9.-** Thời hạn thẩm tra hồ sơ :

1- Trường hợp bên Việt Nam đã có các giấy tờ sử dụng đất hợp pháp, hợp lệ :

a- Trong thời hạn 7 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Địa chính phải trình lên Ủy ban nhân dân thành phố.

b- Trong thời hạn 5 ngày, kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Sở Địa chính trình, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ ký quyết định cho thuê đất hoặc ký tờ trình lên Thủ tướng Chính phủ thông qua Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư và Tổng cục Địa chính (mẫu 3).

2- Trường hợp xin thuê đất mới :

a- Trong thời hạn 7 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Địa chính thành phố phải trình lên Ủy ban nhân dân thành phố.

b- Trong thời hạn 5 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ do Sở Địa chính trình, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ ký quyết định cho thuê đất hoặc ký tờ trình lên Chính phủ thông qua Ủy ban Hợp tác và Đầu tư thành phố và Tổng cục Địa chính.

3- Trường hợp chủ đầu tư đã có giấy phép đầu tư, hồ sơ xin thuê đất cũng được lập theo quy định này, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ quyết định cho thuê đất hoặc trình Chính phủ quyết định cho thuê đất qua Tổng cục Địa chính.

**Điều 10.-** Khi có quyết định cho thuê đất của Chính phủ, Sở Địa chính có nhiệm vụ :

1- Tổ chức việc ký hợp đồng với người xin thuê đất trong thời hạn 7 ngày (mẫu 4).

2- Thông báo với người xin thuê đất để thực hiện đền bù thiệt hại về đất, tài sản gắn liền với việc sử dụng đất (nếu có).

3- Bàn giao đất trên thực địa sau khi người xin thuê đất đã làm đầy đủ mọi thủ tục, nộp lệ phí địa chính và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước.

4- Thu tiền thuê đất nộp vào ngân sách Nhà nước.

5- Trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp GCN QSDĐ cho người thuê đất.

### **III- TỔ CHỨC THỰC HIỆN :**

**Điều 11.-** Ủy ban Hợp tác và Đầu tư thành phố và Sở Địa chính phổ biến và hướng dẫn thực hiện quy định này.-

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**