

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

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

Số : **35** /2009/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày **06** tháng **5** năm **2009**

mã số: 1119

Ngày: **13/5/2009**

ĐẾN số: **1119**

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục công nhận
và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức
đang 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 Xây dựng 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 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

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 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 13/2006/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

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 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 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;

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;

Căn cứ Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28 tháng 02 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật Xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Tư pháp tại Công văn số 4151/STP-VB ngày 31 tháng 12 năm 2008;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2227/TNMT-ĐKKTĐ ngày 03 tháng 4 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức đang 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; đồng thời thay thế điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 20, điểm b khoản 2 Điều 21, điểm b khoản 2 Điều 22 và một phần điểm a (trường hợp đối với tổ chức) của khoản 1 Điều 23 Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức.

Điều 3. Chánh Văn phòng 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 vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch Hội đồng Đấu giá quyền sử dụng đất 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 có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Xây dựng;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP.HCM;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND.TP;
- Thành viên UBND thành phố;
- Ban TT/UBMTTQ Việt Nam TP;
- Các Báo, Đài;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng CV; TT Công báo;
- Lưu: VT, (ĐTMT-PTH) MH. 535

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Nguyễn Thành Tài

**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 trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
đối với tổ chức đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2009/QĐ-UBND
ngày 06 tháng 5 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của các tổ chức đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đối với các trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, e khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP). Đất trong các trường hợp trên bao gồm cả đất có và không có vật kiến trúc.

Quy định này không áp dụng cho những trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 19/2008/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2008 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.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Các tổ chức đang sử dụng đất, bao gồm:

Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân (sau đây gọi chung là các tổ chức).

b) Các cơ quan nhà nước có liên quan đến việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ.

Điều 2. Nguyên tắc chung

1. Người đứng đầu của tổ chức là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình theo quy định của pháp luật đất đai và có trách nhiệm lập hồ sơ theo Quy định này để được xem xét công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các tổ chức sử dụng từ hai khu đất trở lên phải lập thủ tục kê khai tình hình sử dụng đất của toàn bộ các khu đất đang quản lý, sử dụng của tổ chức mình theo mẫu số 07/ĐK và mẫu số 02/ĐĐ kèm hồ sơ kê khai theo Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (sau đây gọi tắt là Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg).

Trong thời gian chưa ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường, tổ chức kinh tế sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh tạm thời kê khai nộp tiền thuê đất theo hiện trạng tại Chi Cục Thuế quận, huyện nơi khu đất tọa lạc. Thời điểm để tính tiền thuê đất là thời điểm tổ chức bắt đầu sử dụng đất.

2. Việc xem xét công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức sử dụng đất gắn với tài sản công phải kế thừa kết quả rà soát, xử lý, sắp xếp nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước 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 và Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21 tháng 10 năm 2008 về việc sửa đổi, bổ sung 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 (sau đây gọi tắt là Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg và Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg); Nghị định số 13/2006/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 13/2006/NĐ-CP).

Điều 3. Điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tổ chức đang sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng đúng với ranh giới và diện tích đang quản lý, sử dụng khi đảm bảo các điều kiện sau:

- Đất không có tranh chấp, khiếu nại;
- Đất được sử dụng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được phê duyệt;
- Sử dụng đất có hiệu quả, không vi phạm pháp luật đất đai (sử dụng đất đúng mục đích; không để đất bị lấn, bị chiếm; không cho tổ chức, cá nhân thuê, mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật...).
- Tổ chức sử dụng đất thực hiện đúng quy định của pháp luật bảo vệ môi trường;
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất theo quy định.

Trong quá trình quản lý, sử dụng nhà, đất nếu tổ chức sử dụng đất có vi phạm về pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng và pháp luật về bảo vệ môi trường thì phải được xem xét xử lý theo quy định trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 4. Những trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tạm dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Những trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Đất do Nhà nước giao để quản lý theo quy định tại Điều 3 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ;

b) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý sử dụng;

c) Tổ chức sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê, thuê lại trong khu công nghiệp;

d) Tổ chức đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

đ) Tổ chức nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường.

2. Trường hợp tạm dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ngăn chặn: Khi có đề nghị bằng văn bản về việc ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân các cấp, cơ quan cảnh sát điều tra, cơ quan thi hành án, có đơn thư khiếu kiện đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết hoặc các cơ quan thanh tra đang xử lý vi phạm thì tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi có kết quả xử lý cuối cùng.

Điều 5. Thời hạn sử dụng đất

Thời hạn sử dụng đất được xác định theo các quy định tại các Điều 66, Điều 67, Điều 68 và Điều 69 Luật Đất đai 2003, Điều 33, khoản 2 và 3 Điều 68, Điều 71, Điều 78, khoản 5 Điều 84, khoản 3 Điều 86, khoản 1 Điều 87 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004, Điều 29 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 và Khoản 3 Mục I Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, cụ thể:

1. Trường hợp sử dụng đất ổn định lâu dài bao gồm:

a) Đất ở;

b) Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

c) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 Luật Đất đai năm 2003;

d) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

đ) Đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

e) Đất phi nông nghiệp được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án thì nay tổ chức kinh tế được tiếp tục sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích phi nông nghiệp.

2. Trường hợp sử dụng đất có thời hạn bao gồm:

a) Đối tượng:

Tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh và sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư.

b) Cơ sở để xem xét thời hạn sử dụng đất:

Thời hạn sử dụng đất đối với các trường hợp trên được thể hiện trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phương án sản xuất, kinh doanh hoặc phương án sử dụng đất; dựa trên quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (sau đây gọi chung là quy hoạch chi tiết) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; ý kiến đề xuất của các sở - ngành, quận - huyện.

c) Thời hạn sử dụng đất:

- Phù hợp với quy hoạch chi tiết và mục đích sử dụng đất được phê duyệt: Thời hạn sử dụng đất là không quá 50 (năm mươi) năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định nhưng không quá 70 (bảy mươi) năm.

- Không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt: Thời hạn sử dụng đất được xác định đến thời điểm triển khai thực hiện quy hoạch; trường hợp không xác định được thời gian triển khai thực hiện quy hoạch thì thời gian sử dụng đất được xác định là hàng năm, quá 01 (một) năm kể từ khi hợp đồng thuê đất được ký kết mà chưa triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch thì hợp đồng thuê đất mặc nhiên còn hiệu lực cho đến khi có dự án được triển khai.

- Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt: Căn cứ vào tình hình thực tế của việc lập quy hoạch, nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương, các Sở - ngành, quận - huyện đề xuất thời hạn sử dụng đất cụ thể.

Khi hết thời hạn, tổ chức sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất hoặc cho phép lập dự án mới nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và không gây ô nhiễm môi trường.

d) Tổ chức kinh tế đã có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, đang sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ ghi rõ thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo giấy tờ đó, nếu nay sử dụng phù hợp với quy hoạch được phê duyệt;

- Trường hợp có quyết định giao đất, cho thuê đất (chưa được cấp giấy chứng nhận) mà không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 78 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; thời điểm bắt đầu để tính thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; được tính từ ngày ký quyết định công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

- Trường hợp không có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 78 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; thời điểm bắt đầu để tính thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày ký quyết định công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

- Trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm để tính thời hạn sử dụng đất kể từ ngày công ty cổ phần đăng ký kinh doanh.

3. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất, mua chỉ định quyền sử dụng đất được xác định dựa vào các căn cứ sau:

- Mục đích sử dụng đã được xác định đối với đất đưa ra đấu giá, duyệt giá bán chỉ định; đối với đất có nguồn gốc không do Nhà nước trực tiếp quản lý, thời hạn sử dụng đất dựa vào pháp lý giấy tờ về sử dụng đất có liên quan hoặc hiện trạng sử dụng đất trên thực tế;

- Thời hạn sử dụng đất đối với từng mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Luật Đất đai năm 2003.

4. Thời hạn sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài đối với đất đã nộp tiền sử dụng đất không thuộc nguồn vốn ngân sách sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

5. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất.

Tổ chức nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

6. Khi hết thời hạn sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ xem xét gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp giao đất hoặc thuê đất 50 (năm mươi) năm. Đối với trường hợp trước đây Ủy ban nhân dân thành phố đã có quyết định cho thuê đất ngắn hạn, nay do phù hợp quy hoạch, đất sử dụng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận như quy định tại Điều 3 Quy định này thì sẽ xem xét điều chỉnh thời gian tạo điều kiện cho tổ chức sử dụng đất ổn định. Ủy ban nhân dân thành phố sẽ điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp thuê đất ngắn hạn hàng năm và các trường hợp thuê đất ngắn hạn có thời hạn khác (thuê 05 năm, 10 năm...) dựa trên quy hoạch chi tiết và mục đích sử dụng đất được phê duyệt và văn bản đề nghị gia hạn sử dụng đất (đối với trường hợp đề nghị gia hạn không vượt quá 12 (mười hai) tháng; hoặc dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được phê duyệt (đối với tổ chức kinh tế đề nghị gia hạn sử dụng đất trên 12 (mười hai) tháng).

Điều 6. Xử lý việc sử dụng đất đối với trường hợp đất không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt

1. Thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp đất đang sử dụng nhưng không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt:

a) Tổ chức sử dụng đất sản xuất, kinh doanh nhưng không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt được sử dụng đất theo hiện trạng, không được đầu tư xây dựng mới, ký Hợp đồng thuê đất hàng năm với Sở Tài nguyên và Môi trường và có nghĩa vụ kê khai đóng tiền thuê đất hàng năm tại Chi Cục Thuế và Kho bạc Nhà nước cấp huyện cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch.

b) Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nay tổ chức sử dụng đất điều chỉnh mục đích không thuộc trường hợp phải xin phép (theo Điều 36 Luật Đất đai năm 2003) để phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo mục đích sử dụng của loại đất được chuyển mục đích quy định tại Điều 5 của Quy định này.

2. Các tổ chức sử dụng đất không phải là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh và đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch.

3. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước đã được Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê đất có thời hạn, sau khi cổ phần hóa, doanh nghiệp cổ phần hóa được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho doanh nghiệp nhà nước đối với trường hợp phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt; trường hợp không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì phải xác định lại thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Quy định này.

4. Đối với các doanh nghiệp nhà nước đã tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, nay nếu khu đất không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức giao đất cho công ty cổ phần, có ghi chú quy hoạch và những hạn chế về xây dựng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 7. Việc lập bản đồ phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Khi lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổ chức sử dụng đất liên hệ Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để trích lục bản đồ địa chính (đối với trường hợp tổ chức sử dụng đất chưa có Bản đồ hiện trạng vị trí theo tài liệu bản đồ địa chính số).

Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của tổ chức sử dụng đất.

2. Sau khi có bản trích lục bản đồ địa chính, tổ chức sử dụng đất kiểm tra về ranh giới, hình thể thửa đất, nếu thấy phù hợp thì ký tên và đóng dấu xác nhận vào bản trích lục bản đồ địa chính; trường hợp không phù hợp, tổ chức sử dụng đất liên hệ đơn vị có chức năng về đo đạc bản đồ để lập mới Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất và nộp kèm hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Sau khi có ý kiến về quy hoạch, lộ giới đường, hành lang an toàn công trình công cộng, ... (thông qua cuộc họp Tổ Công tác liên ngành):

a) Đối với trường hợp khu đất đang sử dụng phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường lập Phiếu đề nghị đo đạc chuyển tổ chức sử dụng đất liên hệ đơn vị có chức năng đo đạc lập Bản đồ hiện trạng vị trí và chuyển cho cơ quan có chức năng kiểm định bản đồ để kiểm duyệt. Thời hạn kiểm tra và duyệt ký bản đồ là 15 (mười lăm) ngày làm việc.

b) Đối với trường hợp đất đang sử dụng không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thì sử dụng số liệu tại bản trích lục bản đồ địa chính hoặc Bản đồ hiện trạng vị trí (lần 1) để xem xét giải quyết (không phải đo đạc thể hiện yếu tố quy hoạch và kiểm định lại - đo lần 2).

Đối với đất quốc phòng - an ninh, Bản đồ hiện trạng vị trí chỉ đo bao ranh giới thửa đất, không đo vẽ công trình quốc phòng, an ninh, công trình kiến trúc trên khu đất.

Điều 8. Tiếp nhận và giải quyết hồ sơ

Tổ chức sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị công nhận và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận kết quả giải quyết tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trình tự giải quyết hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường được thực hiện theo Quy chế phối hợp liên ngành giải quyết hồ sơ công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 9. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân thành phố quyết định về việc công nhận quyền sử dụng đất và xác định chế độ sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, mục đích sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất.

2. Trên cơ sở Quyết định công nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất) và ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đóng dấu Sở Tài nguyên và Môi trường trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho tổ chức sử dụng đất 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 về ban hành Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT).

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CÔNG NHẬN VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CÔNG NHẬN VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO TỔ CHỨC ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Mẫu số 04a/ĐK):

Tên tổ chức sử dụng đất: Ghi tên tổ chức, số và ngày quyết định thành lập hoặc số và ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức.

Đơn do người đại diện của tổ chức sử dụng đất theo pháp luật ký tên và đóng dấu tổ chức.

Trong Đơn ghi rõ hình thức sử dụng đất (thuê đất hay giao đất), thời hạn sử dụng đất.

Đối với thửa đất có nhiều tổ chức cùng sử dụng (trừ trường hợp thửa đất có nhà chung cư) thì ghi các thông tin về tổ chức đề nghị cấp giấy chứng nhận và lập danh sách những tổ chức cùng sử dụng đất khác theo Mẫu 04b/ĐK kèm theo.

2. Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất hoặc bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất: thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

3. Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng của tổ chức theo Mẫu số 07/ĐK: tổ chức sử dụng đất điền đầy đủ các thông tin theo mẫu và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi khu đất tọa lạc về hiện trạng sử dụng và tình hình tranh chấp, khiếu nại về đất đai và môi trường (nếu có). Báo cáo được lập cho từng khu đất (trường hợp có từ 2 khu đất trở lên) đối với tất cả các khu đất mà tổ chức đang quản lý sử dụng tại thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh, thành khác trên cả nước kèm Thống kê các thửa đất theo Mẫu số 02/ĐĐ và hồ sơ kê khai theo Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ.

4. Phương án sử dụng đất (theo mẫu) phải nêu rõ mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức sử dụng đất.

Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị và đơn vị vũ trang nhân dân không lập phương án sử dụng đất.

5. Tất cả các giấy tờ liên quan đến pháp nhân của tổ chức sử dụng đất (bản chụp) và pháp lý của khu đất (bản chính). Trường hợp nộp bản chụp phải có bản chính để đối chiếu.

6. Trường hợp Bản đồ hiện trạng vị trí lớn hơn khổ giấy A3, hồ sơ nộp thêm 4 bản chụp Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất.

Điều 11. Trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp đang sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức sử dụng đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu 04a/ĐK, trường hợp thửa đất có nhiều tổ chức cùng sử dụng kèm theo Mẫu 04b/ĐK (bản chính);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc các giấy tờ chứng minh về quyền được sử dụng nhà, đất hoặc quyết định chuyển giao nhà, đất và giấy tờ liên quan (bản chính - nếu có);

c) Văn bản ủy quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận (bản chính - nếu có);

d) Quyết định thành lập tổ chức (bản chụp);

đ) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất (bản chính) hoặc bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất (1 bản chính và 1 bản chụp);

e) Báo cáo Kết quả rà soát hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng của tổ chức theo Mẫu số 07/ĐK kèm Thống kê các thửa đất theo Mẫu 02/ĐĐ (trường hợp có từ 2 khu đất trở lên) (bản chính); Hồ sơ kê khai đất tổ chức theo Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ (bản chụp);

g) Ý kiến của Sở, ngành, quận, huyện, các cơ quan có liên quan về việc sử dụng đất: nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; quy hoạch chi tiết (bản chụp - nếu có);

h) Văn bản về xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của đơn vị theo quy định tại Nghị định số 13/2006/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ và Thông tư số 29/2006/TT-BTC ngày 04 tháng 4 năm 2006 của Bộ Tài chính (bản chụp - nếu có);

i) Ý kiến rà soát, sắp xếp của Ban Chỉ đạo 09 cấp thành phố hoặc của Bộ Tài chính theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 và Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21 tháng 10 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ (bản chụp).

2. Trình tự giải quyết:

a) Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi khu đất tọa lạc và tổ chức sử dụng đất kiểm tra thực địa, lập biên bản ghi nhận hiện trạng, lấy ý kiến về tranh chấp, khiếu nại về đất đai và môi trường (nếu có). Biên bản có xác nhận của tổ chức sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

b) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc sau khi nhận lại Biên bản kiểm tra thực địa từ tổ chức sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường lập báo cáo tóm tắt nội dung hồ sơ (kèm tài liệu) gửi các cơ quan có liên quan tổ chức cuộc họp liên ngành giải quyết hồ sơ. Thời gian từ lúc gửi thư mời họp đến khi tổ chức cuộc họp không tính trong thời gian giải quyết hồ sơ nhưng không được quá 10 (mười) ngày.

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết, trong thời hạn 06 (sáu) ngày làm việc tiếp theo, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi tổ chức sử dụng đất thông báo lý do và hướng xử lý về đất đai, xây dựng, môi trường, quy hoạch (trường hợp cần có ý kiến xử lý).

d) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết:

- Trong 06 (sáu) ngày làm việc sau khi họp liên ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị tổ chức sử dụng đất liên hệ cơ quan có chức năng đo đạc bản đồ lập Bản đồ hiện trạng vị trí, thể hiện các yếu tố quy hoạch như quy định tại Điều 7 của bản Quy định này.

- Trong thời hạn 09 (chín) ngày làm việc sau khi nhận được Bản đồ hiện trạng vị trí do tổ chức sử dụng đất cung cấp, Sở Tài nguyên và Môi trường lập tờ trình, dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định công nhận quyền sử dụng đất.

- Trong 09 (chín) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình và dự thảo quyết định của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất.

- Trong 14 (mười bốn) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất.

- Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật và lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 12. Trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất làm cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất làm cơ sở sản xuất, kinh doanh nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu 04a/ĐK, trường hợp thửa đất có nhiều tổ chức cùng sử dụng kèm theo Mẫu 04b/ĐK (bản chính);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc các giấy tờ chứng minh về quyền được sử dụng nhà, đất (bản chính - nếu có);

c) Văn bản ủy quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận (bản chính - nếu có);

d) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất (bản chính) hoặc bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất (1 bản chính và 1 bản chụp);

đ) Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai, xây dựng và chứng từ chứng minh đã thực hiện xong quyết định đó (bản chụp - nếu có);

e) Ý kiến của các cơ quan có liên quan về việc sử dụng đất: hiện trạng, nguồn gốc, quá trình sử dụng, tranh chấp, khiếu nại và các yếu tố về quy hoạch chi tiết (bản chụp - nếu có);

g) Ý kiến của cơ quan Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện về xử lý tồn tại (cho phép hoặc không cho phép) đối với công trình xây dựng không phép, sai phép (bản chụp - nếu có);

h) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản chụp);

i) Các chứng từ về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước trong việc sử dụng đất (hóa đơn đóng tiền thuê đất hàng năm, bản chụp - nếu có);

k) Phương án sử dụng đất (theo mẫu) hoặc phương án sản xuất kinh doanh (bản chính).

l) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng của tổ chức theo Mẫu số 07/ĐK và Thống kê các thửa đất theo Mẫu 02/ĐĐ (trường hợp có từ 2 khu đất trở lên) (bản chính); Hồ sơ kê khai đất tổ chức theo Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ (bản chụp);

m) Báo cáo, rà soát theo mẫu của Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg, Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg đối với trường hợp thuộc đối tượng rà soát, sắp xếp theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg, Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg (bản chụp);

n) Trường hợp cá nhân nhận quyền sử dụng đất, nay thành lập công ty TNHH, doanh nghiệp tư nhân và xin cấp Giấy chứng nhận cho công ty TNHH, doanh nghiệp tư nhân thì cá nhân đó phải có Đơn cam kết không tranh chấp, khiếu nại về việc cấp giấy cho công ty TNHH, doanh nghiệp tư nhân (bản chính).

2. Trình tự giải quyết:

a) Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi khu đất tọa lạc và tổ chức sử dụng đất kiểm tra thực địa, lập biên bản ghi nhận hiện trạng, lấy ý kiến về tranh chấp, khiếu nại về đất đai và môi trường (nếu có). Biên bản có xác nhận của tổ chức sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

b) Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc sau khi nhận lại Biên bản kiểm tra thực địa từ tổ chức sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường lập báo cáo tóm tắt nội dung hồ sơ (kèm tài liệu) gửi các cơ quan liên quan tổ chức họp liên ngành giải quyết hồ sơ. Thời gian từ lúc gửi thư mời họp đến khi tổ chức họp không tính trong thời gian giải quyết hồ sơ nhưng không được quá 10 (mười) ngày.

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết, trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc sau cuộc họp liên ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi tổ chức sử dụng đất thông báo lý do và hướng xử lý về đất đai, xây dựng, môi trường, quy hoạch (trường hợp cần xử lý).

d) Trường hợp không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thời hạn sử dụng đất chỉ xem xét cho thuê ngắn hạn hàng năm:

- Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc sau ngày tổ chức họp liên ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho tổ chức sử dụng đất biết kết quả cuộc họp liên ngành giải quyết hồ sơ đồng thời lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố để xác định đơn giá thuê đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác về đất đai (nếu có).

- Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính, Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố có trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất, các nghĩa vụ tài chính khác về đất đai (nếu có) chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển xác định đơn giá thuê đất của Sở Tài chính, Phiếu chuyển xác nhận nghĩa vụ tài chính phải thực hiện của Cục Thuế thành phố (nếu có), Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo Hợp đồng thuê đất, thông báo cho tổ chức sử dụng đất đến Kho bạc Nhà nước thành phố thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có).

- Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc sau khi nhận được dự thảo Hợp đồng thuê đất và chứng từ đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) từ tổ chức sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất ngắn hạn hàng năm với tổ chức sử dụng đất.

Chuyển trả Hợp đồng thuê đất cho Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ để trao cho tổ chức sử dụng đất.

Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký Nhà đất cập nhật và lưu trữ theo quy định.

đ) Trường hợp phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thời hạn sử dụng đất là giao hoặc thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 5:

- Trong 05 (năm) ngày làm việc sau khi họp liên ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị tổ chức sử dụng đất liên hệ cơ quan có chức năng đo đạc bản đồ lập Bản đồ hiện trạng vị trí, thể hiện các yếu tố quy hoạch như quy định tại Điều 7 của Quy định này.

- Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc sau khi tổ chức sử dụng đất nộp Bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường lập tờ trình, dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân thành phố.

- Trong 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình và dự thảo quyết định của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức.

- Trong 05 (năm) ngày làm việc từ ngày nhận được quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố để xác định tiền sử dụng đất (đối với trường hợp giao đất), đơn giá thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), các nghĩa vụ tài chính khác về đất đai (nếu có).

- Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính, Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố có trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất phải nộp (đối với trường hợp giao đất), đơn giá thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), các nghĩa vụ tài chính khác về đất đai (nếu có) chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường và tổ chức sử dụng đất để thực hiện.

- Sau 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển xác định đơn giá thuê đất của Sở Tài chính, văn bản xác nhận tổ chức sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất (đối với trường hợp giao đất) và các nghĩa vụ tài chính khác về đất đai (nếu có) vào ngân sách Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo Hợp đồng thuê đất (với trường hợp thuê đất) chuyển tổ chức sử dụng đất ký hợp đồng.

- Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Hợp đồng thuê đất (nếu thuê đất), Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất) và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trao cho tổ chức sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp công ty TNHH, doanh nghiệp tư nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện cập nhật biến động trên giấy chứng nhận đã cấp theo như quy định tại Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; sau khi cập nhật có trách nhiệm thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường để trao Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất.

Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật và lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 13. Trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển hợp đồng thuê đất đối với công ty cổ phần

1. Thành phần hồ sơ:

Công ty cổ phần đang sử dụng đất sản xuất, kinh doanh nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường, ngoài thành phần hồ sơ như quy định tại khoản 1 Điều 12 của Quy định này (trừ điểm m, n) còn có:

- a) Quyết định giao tài sản cố định để cổ phần hóa (bản chụp - nếu có);
- b) Quyết định của cơ quan nhà nước về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (bản chụp);
- c) Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp khi tiến hành cổ phần hóa (bản chụp);

2. Trình tự giải quyết:

- a) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước trước khi cổ phần hóa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ như quy định tại khoản 2 Điều 12 của Quy định này.

- b) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước trước khi cổ phần hóa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khu đất phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt và tổ chức giữ nguyên hình thức sử dụng đất:

Trình tự, thủ tục thực hiện như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 của Quy định này, bao gồm cả thủ tục chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (quy định tại Thông tư số 09/2006/TT-BTNMT về hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính và Quyết định số 08/2008/QĐ-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Trường hợp có thay đổi lộ giới, ranh hành lang an toàn công trình công cộng thì phải lập mới Bản đồ hiện trạng vị trí, trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định thay đổi diện tích đất sử dụng và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- c) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước trước khi cổ phần hóa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khu đất phù hợp quy hoạch và tổ chức chuyển hình thức sử dụng từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất:

Trình tự, thủ tục như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 của Quy định này. Sở Tài nguyên và Môi trường lập Phiếu chuyển thông tin địa chính để Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất. Sau khi công ty cổ phần đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về giao đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không cần cấp mới) và thanh lý Hợp đồng thuê đất.

Trường hợp có thay đổi lộ giới, ranh hành lang an toàn công trình công cộng thì phải lập mới Bản đồ hiện trạng vị trí, trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định chuyển từ thuê đất sang giao đất đồng thời điều chỉnh diện tích đất sử dụng và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- d) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước trước khi cổ phần hóa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khu đất không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt, công ty cổ phần chỉ được phép thuê đất ngắn hạn hàng năm:

+ Nếu doanh nghiệp nhà nước trước khi cổ phần hóa được thuê đất ngắn hạn hàng năm, trình tự, thủ tục giải quyết như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 của Quy định này.

+ Nếu doanh nghiệp nhà nước trước khi cổ phần hóa thuê đất có thời hạn, trình tự, thủ tục giải quyết như quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 của Quy định này. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định công nhận cho doanh nghiệp cổ phần hóa tiếp tục sử dụng đất nhưng có điều chỉnh thời hạn sử dụng (từ thuê đất có thời hạn sang thuê đất ngắn hạn hàng năm).

Sau khi xác định đơn giá thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất hàng năm và chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật và lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 14. Trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất an ninh, quốc phòng

1. Thành phần hồ sơ:

Các đơn vị vũ trang nhân dân nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu 04a/DK, trường hợp thửa đất có nhiều tổ chức cùng sử dụng kèm theo Mẫu 04b/DK (bản chính);

b) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất (bản chính) hoặc bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất (1 bản chính và 1 bản chụp);

c) Quyết định của Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình (bản chụp);

d) Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh bộ đội biên phòng trên địa bàn thành phố mà có tên đơn vị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ xác minh là đất tiếp quản hoặc có tên trong sổ địa chính của xã, phường, thị trấn được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp (bản chụp);

đ) Ý kiến của các cơ quan về quy hoạch, hành lang an toàn công trình (bản chụp - nếu có).

2. Trình tự giải quyết:

a) Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi khu đất tọa lạc và đơn vị vũ trang nhân dân đề nghị cấp giấy kiểm tra thực địa, lập biên bản ghi nhận hiện trạng, lấy ý kiến về tranh chấp, khiếu nại về đất đai và môi trường (nếu có). Biên bản có xác nhận của đơn vị vũ trang nhân dân và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

b) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc sau khi nhận Biên bản kiểm tra thực địa, Sở Tài nguyên và Môi trường lập báo cáo tóm tắt nội dung hồ sơ (kèm tài liệu) gửi các cơ quan tổ chức có liên quan để tổ chức họp liên ngành giải quyết hồ sơ. Thời gian từ lúc gửi thư mời họp đến khi tổ chức họp không tính trong thời gian giải quyết hồ sơ nhưng không được quá 10 (mười) ngày.

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết, trong thời hạn 06 (sáu) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi tổ chức sử dụng đất thông báo lý do. Văn bản đồng gửi cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để biết.

d) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết:

- Trong 06 (sáu) ngày làm việc sau khi họp liên ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị đơn vị vũ trang nhân dân liên hệ cơ quan có chức năng đo đạc bản đồ lập Bản đồ hiện trạng vị trí, thể hiện các yếu tố quy hoạch như quy định tại Điều 7 của Quy định này.

- Trong thời hạn 09 (chín) ngày làm việc sau khi nhận Bản đồ hiện trạng vị trí đã kiểm duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường lập tờ trình, dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân thành phố.

- Trong 09 (chín) ngày làm việc kể từ ngày nhận tờ trình và dự thảo quyết định, Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất.

- Trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị vũ trang nhân dân.

- Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Mục 2

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CÔNG NHẬN VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DO TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TRÚNG ĐẤU THẦU DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT, MUA CHỈ ĐỊNH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DO NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO ĐIỂM K, L KHOẢN 1 ĐIỀU 99 NGHỊ ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP

Điều 15. Trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay tổ chức trúng đấu giá, đấu thầu hai (02) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất (1 bản chính và 1 bản chụp);

b) Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất (1 bản chính và 1 bản chụp);

c) Công văn đề nghị cấp giấy chứng nhận cho tổ chức đã trúng đấu giá, đấu thầu của tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất (bản chính);

d) Công văn xác định các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc của Sở Quy hoạch Kiến trúc (bản chụp - nếu có);

đ) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất (bản chính). Trong trường hợp diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất phải thể hiện vị trí từng thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt (hay phải duyệt quy hoạch chi tiết khu đất trước khi đưa ra đấu giá, đấu thầu đối với khu đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau);

e) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (bản chụp);

g) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản chụp);

h) Những văn bản pháp lý có liên quan đến việc đấu giá, đấu thầu (bản chụp).

2. Trình tự giải quyết:

- Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố thu các nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định;

- Sau khi nhận được văn bản của Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố xác nhận đã thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính (nếu có), trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền cho tổ chức đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

- Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Trường hợp Bản đồ hiện trạng vị trí chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường có thêm 05 (năm) ngày làm việc để có văn bản đề nghị tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất liên hệ cơ quan có chức năng đo đạc lập Bản đồ hiện trạng vị trí, thể hiện các yếu tố quy hoạch như quy định tại Điều 7 của Quy định này làm cơ sở ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 16. Trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức mua chỉ định quyền sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức đã mua chỉ định quyền sử dụng đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu 04a/ĐK (bản chính);

b) Quyết định duyệt giá bán chỉ định của Ủy ban nhân dân thành phố (1 bản chính và 1 bản chụp);

c) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất (bản chính); trong trường hợp diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất phải thể hiện vị trí từng thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt (hay phải duyệt quy hoạch chi tiết khu đất trước khi bán chỉ định đối với khu đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau);

d) Công văn xác định các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc của Sở Quy hoạch Kiến trúc (bản chụp);

đ) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và giấy tờ chứng minh nguồn tiền trong hoặc ngoài ngân sách đối với doanh nghiệp Nhà nước (bản chụp);

e) Quyết định thành lập tổ chức hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản chụp);

g) Những văn bản pháp lý có liên quan đến việc mua chỉ định (bản chụp).

2. Trình tự giải quyết:

- Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố thu các nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định;

- Sau khi nhận được văn bản của Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố xác nhận đã thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính (nếu có), trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền cho tổ chức đã mua chỉ định quyền sử dụng đất.

- Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký Nhà đất cập nhật và lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Trường hợp Bản đồ hiện trạng vị trí chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường có thêm 05 (năm) ngày làm việc để có văn bản đề nghị tổ chức đã mua chỉ định quyền sử dụng đất liên hệ cơ quan có chức năng đo đạc lập Bản đồ hiện trạng vị trí, thể hiện các yếu tố quy hoạch như quy định tại Điều 7 của Quy định này làm cơ sở ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 17. Trình tự, thủ tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức nhận quyền sử dụng đất nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu 04a/ĐK (bản chính);

b) Một trong các loại văn bản gồm biên bản về kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; Quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, trích lục bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân, Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá

quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; Quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật (1 bản chính và 1 bản chụp);

- c) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất (bản chính);
- d) Giấy tờ pháp lý về sử dụng đất (bản chính – nếu có);
- đ) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (bản chụp - nếu có);
- e) Quyết định thành lập tổ chức hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản chụp).

2. Trình tự giải quyết:

- Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố thu các nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định;

- Sau khi nhận được văn bản của Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố xác nhận đã thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính (nếu có), trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền cho tổ chức đã nhận quyền sử dụng đất.

- Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký Nhà đất cập nhật và lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Trường hợp Bản đồ hiện trạng vị trí chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường có thêm 05 (năm) ngày làm việc để có văn bản đề nghị tổ chức nhận quyền sử dụng đất liên hệ cơ quan đo đạc lập Bản đồ hiện trạng vị trí, thể hiện các yếu tố quy hoạch như quy định tại Điều 7 của Quy định này làm cơ sở ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mục 3 **CÔNG NHẬN VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN** **CHO MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP ĐẶC THÙ**

Điều 18. Đối với đất đang sử dụng làm trạm biến điện hoặc các công trình đầu mối trong hệ thống công trình công cộng

Các tổ chức sử dụng đất làm trạm biến điện hoặc các công trình đầu mối trong hệ thống công trình công cộng nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phần hồ sơ như quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này.

Trình tự thủ tục giải quyết như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 Quy định này.

Giao Sở, ngành (theo ngành, theo lĩnh vực quản lý) chủ trì, phối hợp cùng Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận, huyện lập quy hoạch mạng lưới các công trình công cộng để trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Sau khi quy hoạch được duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những địa điểm phù hợp quy hoạch; những địa điểm không phù hợp quy hoạch, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục ký hợp đồng cho tổ chức thuê đất ngắn hạn hàng năm cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch.

Trong thời gian chưa nộp hồ sơ để giải quyết, các tổ chức sử dụng đất làm trạm biến điện liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn hàng năm và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất thuê theo quy định.

Điều 19. Đối với đất đang được sử dụng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu, chất đốt

1. Để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khu đất phải phù hợp với quy hoạch mạng lưới cửa hàng kinh doanh xăng dầu, chất đốt theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch Hệ thống cửa hàng xăng dầu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2007 - 2010 và định hướng đến năm 2020, và các quy định về điều chỉnh bổ sung quy hoạch mạng lưới cửa hàng kinh doanh xăng dầu, chất đốt hiện hành phù hợp với quy hoạch xây dựng, kiến trúc và đảm bảo các điều kiện về vệ sinh, môi trường và an toàn phòng, chống cháy, nổ.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu, chất đốt căn cứ vào quy hoạch mạng lưới xăng dầu được phê duyệt bởi Quyết định số 39/2007/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố thể hiện tại các Phụ lục 2 (Danh sách cửa hàng kinh doanh xăng dầu kinh doanh tạm thời trong giai đoạn 2007 - 2010), Phụ lục 3 (Danh sách cửa hàng kinh doanh xăng dầu tồn tại kinh doanh sau năm 2010, nhưng phải cải tạo nâng cấp và di dời theo tiêu chuẩn - quy chuẩn xây dựng Việt Nam), Phụ lục 4 (Danh sách cửa hàng xăng dầu tồn tại sau năm 2010 và có điều kiện mở rộng kinh doanh) và Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu do Sở Công Thương (Sở Thương mại cũ) cấp, đồng thời đảm bảo các quy định về bảo vệ môi trường và an toàn phòng, chống cháy, nổ.

3. Địa điểm không phù hợp quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nhưng thuộc khu vực đang xem xét điều chỉnh quy hoạch hoặc thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, thì việc giải quyết cho tiếp tục sử dụng đất được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Quy định này. Trường hợp tổ chức sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu do Sở Công Thương (Sở Thương mại cũ) cấp thì thời hạn sử dụng đất tạm thời xác định theo giấy chứng nhận. Trong thời gian được sử dụng đất tạm thời, tổ chức sử dụng đất phải chấp hành nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ.

Mục 4

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP LẠI, CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
ĐO TÁCH, HỢP THỬA ĐẤT**

Điều 20. Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức sử dụng đất có nhu cầu cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Mẫu 15/ĐK) (bản chính);

- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi (bản chính);
- c) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất trong trường hợp sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không được lập theo nền Bản đồ địa chính số (bản chính).

2. Giải quyết hồ sơ:

Việc cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

- a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Sau khi đã thực hiện các công việc nêu tại điểm a khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền cho tổ chức sử dụng đất;
- c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá hai mươi tám (28) ngày làm việc kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho đến ngày tổ chức sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp xin cấp lại do mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường được thêm thời gian không quá bốn mươi (40) ngày làm việc, trong đó mười (10) ngày để thẩm tra nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất và ba mươi (30) ngày để niêm yết thông báo về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất tại Sở Tài nguyên và Môi trường (Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất) và tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

- d) Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật và lưu trữ hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 21. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đối với thửa đất

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức có nhu cầu tách hoặc hợp thửa đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa (theo Mẫu 16/ĐK) của tổ chức sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa theo yêu cầu của tổ chức sử dụng đất và trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (bản chính);
- b) Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai; trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì phải có thêm văn bản quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 của Quy định này (1 bản chính và 1 bản sao);
- c) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất cần tách hoặc hợp thửa (bản chính). Trường hợp sơ đồ thửa đất cần tách hoặc hợp thửa của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không được lập theo nền Bản đồ địa chính số, tổ chức sử dụng đất lập Bản đồ hiện trạng vị trí mới thể hiện ranh giới toàn bộ khu đất đã cấp Giấy chứng nhận, trong đó thể hiện ranh đề nghị tách hoặc hợp thửa.

2. Giải quyết hồ sơ:

a) Đối với trường hợp không đủ điều kiện, trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lời cho tổ chức sử dụng đất biết;

b) Đối với trường hợp đủ điều kiện, trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm dự thảo và ký cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới cho tổ chức sử dụng đất; gửi bản lưu Giấy chứng nhận đã ký, bản chính Giấy chứng nhận đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất lưu và cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định;

c) Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì căn cứ quyết định thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa theo quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều này.

Mục 5

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN TỪ HÌNH THỨC THUÊ ĐẤT SANG GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG VỀ SỬ DỤNG ĐẤT, ĐÍNH CHÍNH, THU HỒI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 22. Trình tự, thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường; hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Mẫu số 10/ĐK (bản chính);

b) Hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1 bản chính và 1 bản sao);

c) Các chứng từ về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước trong việc sử dụng đất (hóa đơn đóng tiền thuê đất hàng năm - bản chụp).

2. Trình tự giải quyết:

a) Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc kể từ nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi khu đất tọa lạc và tổ chức sử dụng đất kiểm tra thực địa, lập biên bản ghi nhận hiện trạng, lấy ý kiến về tranh chấp, khiếu nại về đất đai và môi trường (nếu có). Biên bản có xác nhận của tổ chức sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc sau khi nhận lại Biên bản kiểm tra thực địa từ tổ chức sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường lập báo cáo tóm tắt nội dung hồ sơ kèm tài liệu liên quan gửi các cơ quan và sau 05 (năm) ngày làm việc tổ chức cuộc họp liên ngành giải quyết hồ sơ.

c) Đối với trường hợp đủ điều kiện giải quyết, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi số liệu địa chính cho Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố để xác định nghĩa vụ tài chính;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao cho tổ chức sử dụng đất.

Thời gian thực hiện các công việc nêu trên không kể thời gian tổ chức sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Việc giải quyết chuyển từ thuê đất sang giao đất theo trình tự, thủ tục quy định nêu trên chỉ thực hiện đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có thời hạn sử dụng đất phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai (thuê đất 50 hoặc 70 năm).

Các trường hợp thuê đất ngắn hạn hàng năm và các trường hợp thuê đất ngắn hạn có thời hạn khác (thuê 05 năm, 10 năm...) khi chuyển sang giao đất phải trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất đồng thời với điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Điều 23. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ:

Trước khi hết hạn sử dụng đất 06 (sáu) tháng, tổ chức sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Tổ tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Tài nguyên và Môi trường; hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị gia hạn sử dụng đất (Mẫu 13/ĐK) đối với tổ chức kinh tế xin gia hạn sử dụng đất không vượt quá 12 (mười hai) tháng (bản chính);

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với tổ chức kinh tế xin gia hạn sử dụng đất trên 12 (mười hai) tháng (bản chính).

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn (1 bản chính và 1 bản sao).

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện xét duyệt dự án bổ sung đối với trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Trình tự giải quyết:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác định nhu cầu sử dụng đất phù hợp với đơn đề nghị gia hạn hoặc dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt; trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định gia hạn;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Phiếu chuyển thông tin địa chính cho Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Tổ chức sử dụng đất có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất;

đ) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc (không kể thời gian tổ chức sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày tổ chức sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được gia hạn.

Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Điều 24. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất do đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính

1. Thành phần hồ sơ:

Tổ chức có nhu cầu đăng ký biến động về sử dụng đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị đăng ký biến động về sử dụng đất (Mẫu 14/ĐK) (bản chính);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (bản chính - nếu có);

c) Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên (bản chính);

d) Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến việc đăng ký biến động về sử dụng đất (1 bản chính và 1 bản chụp).

2. Trình tự giải quyết:

a) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin đăng ký biến động; trích sao hồ sơ địa chính;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong các công việc nêu tại điểm a khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để trao cho tổ chức sử dụng đất.

Chuyển hồ sơ cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo quy định.

Điều 25. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do nội dung ghi trên giấy có sai sót, do cấp đôi giấy chứng nhận và do thu hồi đất

1. Khi phát hiện nội dung ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố cấp.

2. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thực hiện như sau:

a) Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai;

c) Trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo cho Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân thành phố đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

Điều 26. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật

1. Trường hợp có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức trái với quy định của pháp luật thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xem xét, báo cáo trình Ủy ban nhân dân thành phố, nếu kết luận đó là đúng thì Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra để thẩm tra. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức là trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường. Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp không thuộc quy định tại Điều 25 Quy định này và các khoản 1, 2 và 3 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

Chương III

PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ VÀ XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 27. Phân công trách nhiệm

1. Tổ chức sử dụng đất:

Người đứng đầu tổ chức có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, phù hợp quy hoạch, hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh. Trường hợp để xảy ra vi phạm, ngoài việc xử lý về đất đai, người đứng đầu tổ chức còn phải chịu trách nhiệm về các hình thức xử lý khác theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, quận, huyện:

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, quận, huyện trong thẩm quyền của mình là đại diện chủ sở hữu đất đai theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Luật Đất đai năm 2003, cụ thể:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

Ủy ban nhân dân xã, phường, 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 quản lý, sử dụng, 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, không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích, cho thuê, mượn, chuyển nhượng trái pháp luật, chuyển mục đích sử dụng đất không được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân xã, phường, 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 được quy định tại Nghị định số 182/2004/NĐ-CP; đối với hành vi vi phạm vượt quá thẩm quyền xử lý thì Ủy ban nhân dân xã, phường, 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 Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân thành phố để xử lý theo thẩm quyền.

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận, huyện giải quyết hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng đất của tổ chức.

b) Ủy ban nhân dân quận, huyện:

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường giải quyết hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng đất của tổ chức sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xử lý nếu vượt thẩm quyền.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Hướng dẫn tổ chức đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của 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 Ủy ban nhân dân quận, huyện, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo dõi, kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng đất của tổ chức sử dụng đất;

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

4. Trách nhiệm của các sở - ban - ngành khác tham gia giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- 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 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tổ chức;

- 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 tổ chức sử dụng đất biết để thực hiện đúng theo quy định.

Điều 28. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức 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.

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 IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 29. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các sở, ngành liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã, thị trấn tổ chức thực hiện theo nhiệm vụ được phân công trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố.

Tổ chức thường xuyên kiểm tra việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện của cán bộ, công chức thuộc quyền đối với các quy định của Quy định này.

Điều 30. 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 khó khăn, vướng mắc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các 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 trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**



Nguyễn Thành Tài