

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

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

Số: **3.108** /UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **28** tháng 6 năm 2013

Về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất
được xem xét cấp giấy phép xây dựng
trong thời gian chờ hướng dẫn của Bộ Tài
nguyên và Môi trường và lùi thời điểm áp
dụng các điều kiện cấp phép xây dựng.

KHÂN

UBND Q. PHÚ NHUẬN	
CÔNG VĂN ĐẾN	
Số:	768A
Ngày:	01/7/2013

Kính gửi:

- Sở Xây dựng; Sở Tư pháp;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Giao thông vận tải;
- Ủy ban nhân dân các quận - huyện;
- Ban Quản lý Khu Nam;
- Ban Quản lý Khu Đô thị Tây Bắc;
- Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng
Khu đô thị mới Thủ Thiêm;
- Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp TP;
- Ban Quản lý Khu Công nghệ cao.

Xét báo cáo, đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 4570/SXD-CPXD ngày 26 tháng 6 năm 2013 và theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng thì: “*Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được xem xét cấp giấy phép xây dựng*”. Trong thời gian chờ hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được xem xét cấp giấy phép xây dựng theo quy định nêu trên; đồng thời chưa có quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc hoặc thiết kế đô thị đáp ứng điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định và để công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện liên tục, giải quyết nhu cầu xây dựng của người dân và các nhà đầu tư; Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo như sau:

1. Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được xem xét cấp giấy phép xây dựng bao gồm:

1.1. Giấy tờ được cấp trước ngày 30 tháng 4 năm 1975:

a) Bảng khoán điền thổ;

b) Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở - đất ở, công trình xây dựng) có chứng nhận của Phòng Chưởng khế Sài Gòn, đã trước bạ;

c) Văn tự mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở được pháp luật công nhận hoặc công trình xây dựng (có chứng thực của chính quyền cũ), đã trước bạ;

d) Tờ di chúc hoặc Tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở, công trình xây dựng được Phòng Chứng khế Sài Gòn hoặc cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ chứng nhận;

đ) Giấy phép cho xây cất nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan có thẩm quyền chế độ cũ cấp, đã trước bạ;

e) Bản án của cơ quan Tòa án đã có hiệu lực thi hành;

1.2. Giấy tờ được cấp sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (do Tổng Cục Quản lý ruộng đất, Tổng Cục địa chính trước đây hoặc do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành), kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình mà trong đó có ghi diện tích đo đạc tạm thời hoặc ghi nợ tiền sử dụng đất;

b) Hợp đồng thuê nhà, đất theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp thuê lại nhà, đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bên cho thuê và Hợp đồng thuê nhà, đất theo đúng quy định của pháp luật có nội dung cho phép bên thuê được đứng tên trong giấy phép xây dựng nhà ở hoặc công trình xây dựng trên đất thuê.

- Trường hợp nhà thuộc sở hữu nhà nước, cơ quan quản lý nhà phải có ý kiến chính thức bằng văn bản về nội dung sửa chữa, cải tạo hoặc phá dỡ hiện trạng cũ để xin phép xây dựng mới của chủ đầu tư.

c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở và các công trình khác, trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai qua từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng từ đó đến nay;

d) Quyết định, Giấy phép hoặc Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban xây dựng cơ bản, Sở Xây dựng, Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng, Sở Nhà đất, Ban Quản lý ruộng đất, Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất, Kiến trúc sư Trưởng, Ủy ban nhân dân quận-huyện cấp có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu công trình xây dựng;

đ) Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Nhà đất, Sở Địa chính - Nhà đất, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận-huyện cấp theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994; Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004; Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005; Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ;

e) Tờ di chúc hoặc Tờ thỏa thuận phân chia di sản được lập tại cơ quan công chứng, chứng thực hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận; kèm giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất (nếu có);

g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu công trình xây dựng được chứng nhận tại cơ quan công chứng, chứng thực hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có nhà ở - đất ở, công trình xây dựng đã trước bạ và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tại Sở Nhà đất, Sở Địa chính - Nhà đất, Trung tâm Thông tin và đăng ký nhà đất (hoặc Trung tâm Thông tin tài nguyên môi trường và đăng ký nhà đất) hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có nhà ở - đất ở, công trình xây dựng;

h) Quyết định cấp phó bản liên quan đến quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của các cơ quan có thẩm quyền nêu tại điểm d của khoản này;

i) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở đối với trường hợp giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

k) Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp để xây dựng công trình, kèm theo giấy tờ pháp lý xác định chủ đầu tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ trên đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, mà hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng và sử dụng ổn định nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 (kể cả các trường hợp tự khai thác, lấn chiếm đất nhà nước mà Nhà nước không quản lý, sử dụng), không có tranh chấp, khiếu nại; không phù hợp quy hoạch: phải được Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn thẩm tra, xác nhận về thời điểm xây dựng và tình trạng tranh chấp, khiếu nại (nếu có).

Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng chủ trương này để vụ lợi; xác nhận không đúng đối tượng, không đúng thời điểm xây dựng; mua gom đất nông nghiệp, phân lô bán nền, xây dựng thêm công trình trên đất nông nghiệp. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn phải chịu trách nhiệm về việc đảm bảo giải quyết đúng đối tượng và đúng quy định của chủ trương này.

3. Trường hợp công trình, nhà ở đã cấp giấy phép xây dựng; sau khi phá dỡ có diện tích chiếm đất xây dựng lớn hơn diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn kiểm tra, xác nhận không có tranh chấp, khiếu nại đối với phần diện tích đất phát sinh. Nếu phù hợp quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng; chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh lại giấy phép xây dựng cho phù hợp diện tích đất thực tế thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải quyết điều chỉnh giấy phép theo đúng quy định, tại giấy phép xây dựng điều chỉnh cần ghi chú: **“Đối với phần diện tích đất chênh lệch ngoài chủ quyền, chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai”**.

4. Đối với nhà liên kế trong khu đô thị hiệu hữu, tiếp tục áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố để căn cứ cấp giấy xây dựng đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 hoặc đến thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc hoặc Thiết kế đô thị. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, căn cứ vào các đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt (quy hoạch chung các quận - huyện, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) khẩn trương lập kế hoạch triển khai thực hiện việc xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, trình Ủy ban nhân dân thành phố để phê duyệt trước ngày 30 tháng 12 năm 2013. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các Sở ban ngành và Ủy ban nhân dân các quận - huyện phản ánh kịp thời về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt quá thẩm quyền Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chỉ đạo giải quyết kịp thời./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, PCT;
- VPUB: CVP, các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Lưu VT, (ĐTMT-MTu) P. 58

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín