

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **10786** /STNMT-VPĐK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **18** tháng **10** năm 2024

Về lấy ý kiến Dự thảo Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

KHẨN

Kính gửi: Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4124/UBND-ĐT về “*chấp thuận đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường về đề nghị xây dựng Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh*” và “*phân công Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì soạn thảo*”.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng Tờ trình và Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định các giấy tờ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo khoản 1 Điều 35 Quy định về quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 11/2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố: “*dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố phải được đăng tải toàn văn trên cổng thông tin điện tử của Thành phố trong thời hạn ít nhất là 30 ngày để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến*”.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố quan tâm, phối hợp đăng tải toàn văn dự thảo Tờ trình và Quyết định nêu trên lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý theo quy định.

(Đính kèm Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường và Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Văn phòng Sở;
- Lưu: VT, VPĐK (Thiện).



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng



/TTr-STNMT-VPĐK

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố dự thảo Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

I. Sự cần thiết ban hành văn bản

1. Cơ sở pháp lý

Theo điểm n khoản 1 Điều 137 Luật đất đai số 31/2024/QH15 quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất; trong đó có “*Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương*”.

Theo khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quyết định để quy định chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên*”.

Căn cứ quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhằm thống nhất áp dụng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp và cần thiết.

2. Cơ sở thực tiễn

Trong quá trình thực hiện chính sách đất đai trước khi có Luật đất đai năm 1993 (có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993), Thành phố Hồ Chí Minh có nhiều loại giấy tờ có nội dung về việc tạo lập quyền sử dụng đất đã được cấp hoặc chứng nhận với tên gọi, nội dung hoặc cơ quan ban hành khác nhau tùy thuộc vào tình hình thực tiễn nhà, đất tại địa phương cũng như yêu cầu quản lý đất đai qua từng thời kỳ.

Đến nay, bên cạnh các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đã được quy định tại khoản 1 Điều 137 tại Luật đất đai số

31/2024/QH15 thì trên địa bàn Thành phố vẫn còn các loại giấy tờ khác mang tính đặc thù riêng chưa được đưa vào quy định.

Do vậy, việc rà soát và ban hành quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để làm cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo khoản 1 Điều 137 của Luật đất đai số 31/2024/QH15 là phù hợp với tình hình thực tiễn.

II. Mục đích, quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

1. Mục đích

- Kịp thời xử lý những quy định về xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật không còn phù hợp với Luật, Nghị định và thực tiễn thực thi; bảo đảm sự tinh gọn của văn bản quy phạm pháp luật.

- Nâng cao trách nhiệm và hiệu quả phối hợp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện nhiệm vụ xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Quan điểm xây dựng

- Quán triệt và cụ thể hóa đầy đủ quy định tại Nghị định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương.

- Đảm bảo tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật; đảm bảo phù hợp đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước.

- Kế thừa nội dung quy định pháp luật về đất đai qua các thời kỳ và phù hợp với tình hình thực tiễn địa phương.

- Quá trình tổ chức thực hiện phải chặt chẽ, tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, phòng chống tiêu cực, tham nhũng và lợi ích chính sách để trực lợi.

III. Quá trình xây dựng dự thảo Quyết định

Ngày 19 tháng 6 năm 2024 Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 5907/TTr-STNMT-VPĐK báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị xây dựng “Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh” và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Công văn số 4124/UBND-ĐT ngày 22 tháng 7 năm 2024; theo đó phân công Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì soạn thảo, thực hiện xây dựng Quyết định theo quy trình rút gọn.

Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường cũng có Công văn số 7049/STNMT-VPĐK ngày 18 tháng 7 năm 2024 gửi Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức đề nghị rà soát tình hình thực tiễn và đề xuất các loại giấy tờ để xây dựng Quyết định nêu trên. Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhận được ý kiến của 16 Ủy ban nhân dân quận, huyện; trong đó có 9 quận, huyện (4, 5, 6, 7, 8, 12, Tân Phú, Bình Chánh, Cần Giờ) không có đề xuất và 7 quận,

huyện (1, Phú Nhuận, Gò Vấp, Bình Thạnh, Bình Tân, Nhà Bè, Hóc Môn) có đề xuất các loại giấy tờ (*Đính kèm Bảng tổng hợp ý kiến*).

Trên cơ sở cơ sở kế thừa nội dung quy định giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại các Quyết định số 6280/QĐ-UB-QLĐT ngày 26 tháng 8 năm 1995, Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19 tháng 6 năm 2000, Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06 tháng 01 năm 2003, Quyết định số 54/2007/QĐ-UB ngày 30 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố và qua rà soát các quy định pháp luật đất đai hiện hành cùng ý kiến đề xuất của Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo “Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có công văn số 9236/STNMT-VPĐK gửi Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Cục Thuế Thành phố, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức lấy ý kiến đối với dự thảo “Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh” trong thời hạn 10 ngày làm việc. Đến nay, 7 đơn vị (Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Ủy ban nhân dân quận 5, 10, Phú Nhuận, Tân Phú, Bình Tân, Hóc Môn) đều có ý kiến thống nhất với dự thảo Quyết định; các đơn vị còn lại không có ý kiến.

IV. Bộ cục và nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

1. Bộ cục

Dự thảo Quyết định gồm có 5 điều như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

Điều 4. Trách nhiệm của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện

Điều 5. Hiệu lực thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo

Nội dung cơ bản của Quyết định là quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo điểm n Khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai số 31/2024/QH, bao gồm:

1. Sổ mục kê, Sổ đăng ký ruộng đất được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ Thị số 299/TTG ngày 10 tháng 11 năm 1980 của

Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất;

2. Giấy phép ủy quyền nhà ở, ủy quyền sở hữu nhà ở do Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng, Sở Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận – huyện cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho người thụ ủy;

3. Hợp đồng mua bán nhà ở trả góp do cơ quan có chức năng thực hiện (xây dựng để bán), kèm Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở và Giấy xác nhận đã hoàn tất trả tiền mua nhà trả góp.

4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực chữ ký bên mua, bên bán hoặc chứng thực việc mua bán.

V. Đánh giá tác động

Quyết định này chỉ áp dụng trong việc quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để làm cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân Giấy theo điểm n Khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai số 31/2024/QH, không phát sinh thủ tục hành chính và không có tác động về môi trường cũng như tác động về giới.

Trên đây là Tờ trình về việc ban hành “Quyết định quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận./.

(Đính kèm: dự thảo Quyết định; báo cáo thẩm định; báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định, Bảng tổng hợp ý kiến đề xuất của các quận, huyện; bản chụp văn bản ý kiến góp ý).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, VPĐK (KTTT). Thiện

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng



Số 2024/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định những giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-STNMT ngày tháng năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định những giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

2. Những giấy tờ về quyền sử dụng đất không quy định trong Quyết định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan nhà nước có liên quan đến việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 3. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, bao gồm:

1. Sổ mục kê, Sổ đăng ký ruộng đất được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ Thị số 299/TTG ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất;

2. Giấy phép ủy quyền nhà ở, ủy quyền sở hữu nhà ở do Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng, Sở Nhà đất hoặc Ủy ban nhân dân quận – huyện cấp, có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho người thụ ủy;

3. Hợp đồng mua bán nhà ở trả góp do cơ quan có chức năng thực hiện (xây dựng để bán), kèm Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở và Giấy xác nhận đã hoàn tất trả tiền mua nhà trả góp.

4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực chữ ký bên mua, bên bán hoặc chứng thực việc mua bán.

Điều 4. Trách nhiệm của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc thực hiện Quyết định này; định kỳ tổng hợp khó khăn, vướng mắc, đề xuất (nếu có) báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện

a) Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện chịu trách nhiệm rà soát và xác định đúng phạm vi, đối tượng áp dụng theo quy định tại Quyết định này và các quy định khác có liên quan.

b) Trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc; những nội dung chưa phù hợp hoặc mới phát sinh thì Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để được xem xét, chỉ đạo thực hiện.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười (10) ngày, kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy

ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT, TU, HĐND, UBND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Báo SGGP; Đài PT&TH Thành phố;
- Như Điều 5;
- Công báo Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, TNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**