

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 27/2008/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 04 tháng 8 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định hướng dẫn hồ sơ giao đất, thuê đất,
góp vốn bằng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
đối với các Hợp tác xã trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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; Nghị định số 88/2005/NĐ-CP ngày 11/7/2005 của Chính phủ về một số chính sách hỗ trợ, khuyến khích phát triển hợp tác xã;

Xét đề nghị của Liên ngành Liên minh Hợp tác xã và Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1203/CVLN/HTX-STNMT ngày 24/7/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này bản quy định về hướng dẫn hồ sơ giao đất, thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các Hợp tác xã trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục thuế, Chủ tịch Liên minh Hợp tác xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Đã ký: Trần Thị Kim Vân

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

QUY ĐỊNH

**Về hướng dẫn hồ sơ giao đất, thuê đất,
góp vốn bằng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất đối với các Hợp tác xã trên địa bàn tỉnh Bình Dương**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2008/QĐ-UBND
Ngày 04 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối với hợp tác xã nông nghiệp

1. Hợp tác xã có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng trụ sở, nhà kho, sân phơi, cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ xã viên sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, nhưng chưa được giao đất thì làm thủ tục xin giao đất, Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ vào quỹ đất của địa phương xem xét, quyết định việc giao đất không thu tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hợp tác xã.

2. Hợp tác xã đang sử dụng đất vào các mục đích xây dựng trụ sở, nhà kho, sân phơi, cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, tại Điều 53 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

3. Ngoài diện tích đất giao không thu tiền sử dụng đất, hợp tác xã nông nghiệp được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định của pháp luật đất đai và được hưởng chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

4. Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi cho các hợp tác xã thuê lại đất, sử dụng hợp pháp đất của tổ chức, cá nhân để phát triển sản xuất kinh doanh.

Điều 2. Đối với hợp tác xã phi nông nghiệp

1. Hợp tác xã được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Diện tích đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm của hợp tác xã phục vụ xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh và làm dịch vụ trực tiếp cho xã viên được xác định theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp đất do Hợp tác xã đang sử dụng mà chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 53 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

4. Trường hợp, Hợp tác xã phi nông nghiệp đang sử dụng đất mà đất đó do xã viên góp vào hợp tác xã nhưng đã chuyển sang thuê đất theo theo Chỉ thị số 245/CT-TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ thì nay không phải thuê đất của Nhà nước. Hợp tác xã có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định khoản 1, Điều 6 Quy định định này. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hủy hợp đồng thuê đất đã ký với Hợp tác xã và chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận cho Hợp tác xã theo Điều 26 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Điều 3. Những trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất

Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở Hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 4. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất:

Hợp tác xã sử dụng đất vào mục đích khác, trừ trường hợp nêu tại Điều 3 Quy định này.

Chương II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỢP TÁC XÃ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 5. Đối với trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Hợp tác xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Hợp tác xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình không bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Người mua tài sản được nhà nước tiếp tục giao đất không thu tiền sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

Điều 6. Đối với trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Trường hợp Hợp tác xã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

- Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

- Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

- Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật;

- Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Hợp tác xã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ như Điều 5 của Quy định này.

Điều 7. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất

- Hợp Tác xã được Nhà nước cho thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ sau:

+ Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

+ Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

- Trường hợp Hợp tác xã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 6 Quy định này trong thời hạn trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ như khoản 1, Điều 6 Quy định này.

Chương III

HỒ SƠ XIN GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT, GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 8. Đối với trường hợp giao, thuê đất mới:

Hồ sơ gồm 02 bộ:

1. Đơn xin giao đất, thuê đất.

2. Văn bản thỏa thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định.

3. Quyết định dự án đầu tư hoặc bản sao giấy phép đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp dự án đầu tư của tổ chức không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc không phải dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì phải có văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 9. Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã đang sử dụng đất:

Hồ sơ gồm 02 bộ:

1. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
2. 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 (nếu có).

3. Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

4. Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất (thực hiện theo quy định tại Mẫu số 01/HT-ĐĐ, 02/HT-ĐĐ kèm theo Quy định này và được niêm yết, cấp phát tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ Sở Tài nguyên và Môi trường). Báo cáo phải thể hiện rõ:

- Diện tích đất được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; đất do xã viên góp vào hợp tác xã đang sử dụng đúng mục đích;

- Diện tích đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước đang được sử dụng đúng mục đích nhưng chưa chuyển sang thuê đất;

- Đất của Hợp Tác xã nông nghiệp xây dựng trụ sở, nhà kho, sân phơi, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;

- Đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức, cá nhân khác thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật;

- Đất ở;

- Diện tích đất đã lấn, chiếm, bị lấn bị chiếm; đang có tranh chấp.

5. Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xử lý đất của đơn vị theo báo cáo rà soát và thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Ngoài các quy định về hồ sơ nêu trên, các hợp tác xã còn phải nộp thêm các tờ khai về thực hiện nghĩa vụ tài chính (tờ khai nộp tiền sử dụng đất, tờ khai nộp tiền thuê đất, tờ khai lệ phí trước bạ... theo mẫu và được cấp phát tại bộ phận tiếp nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường) theo quy định của Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, được thể chế hóa theo văn bản hướng dẫn liên ngành số 449/CVLN/T-TC-TNMT ngày 14/4/2008 giữa Cục Thuế, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 10. Trình tự thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Hợp tác xã

1. Trình tự thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

a) Hồ sơ gồm:

- Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Hợp tác xã phải có chứng nhận của công chứng nhà nước (theo Mẫu số 22/HĐGV, 23/HĐGV, 24/HĐGV quy định tại Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 giữa Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Hồ sơ đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Hợp tác xã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

b) Trình tự thủ tục góp vốn: Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, đối với trường hợp đủ điều kiện góp vốn thì thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Trường hợp việc góp vốn phát sinh pháp nhân mới thì gửi hồ sơ đăng ký góp vốn đến Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới.

2. Trình tự thủ tục xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Khi chấm dứt góp vốn bằng quyền sử dụng đất, người sử dụng đất gửi đơn xin xóa đăng ký góp vốn.

Sau 05 ngày nhận được đơn xin xóa đăng ký góp vốn, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện xóa đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Địa điểm nộp hồ sơ: Bộ phận tiếp nhận hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

4. Việc xác nhận nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước hay không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước: do Sở Tài chính thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 4 Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31/7/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách Nhà nước.

Chương IV**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 11. Liên minh Hợp tác xã tổ chức tuyên truyền, vận động các Hợp tác xã tự rà soát lập hồ sơ theo quy định và hướng dẫn nêu trên. Sau khi hoàn thiện hồ sơ,

Chủ nhiệm Hợp tác xã trực tiếp hoặc cử cán bộ trực tiếp nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; trường hợp còn vướng mắc sẽ được cán bộ tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn cụ thể để bổ sung.

Điều 12. Các Hợp tác xã đang sử dụng đất, nhưng chưa thực hiện giao đất, thuê đất có trách nhiệm rà soát lại tình hình sử dụng đất của đơn vị mình với thời gian sớm nhất, để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở trình Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện hoàn thiện hồ sơ đất đai cho đơn vị.

Điều 13. Giao Ủy ban nhân dân các huyện, thị, xã, phường, thị trấn; Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị có trách nhiệm phối hợp trong việc tuyên truyền, đôn đốc các Hợp tác xã thực hiện việc giao đất, thuê đất theo quy định hiện hành.

Trong quá trình thực hiện nếu có gì vướng mắc, các Hợp tác xã có thể phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Liên minh Hợp tác xã để cùng nhau bàn bạc tháo gỡ./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Đã ký: Trần Thị Kim Vân