

CHÍNH PHỦ
Số: 17/2006/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 27 tháng 1 năm 2006

NGHỊ ĐỊNH

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

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi sửa đổi, bổ sung

Nghị định này quy định việc sửa đổi, bổ sung 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 (gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP), Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (gọi là Nghị định số 182/2004/NĐ-CP); Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP), Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (gọi là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP), Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (gọi là Nghị định số 187/2004/NĐ-CP).

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

1. Sửa đổi khoản 2 Điều 30 như sau:

"2. Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Trường hợp người xin giao đất, thuê đất là tổ chức kinh tế không thuộc sở hữu nhà nước thì phải kê khai tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất mà Nhà nước đã giao, đã cho thuê đối với tổ chức kinh tế đó và các tổ chức kinh tế khác có cùng chủ sở hữu."

2. Bổ sung khoản 4 vào Điều 30 như sau:

“4. Suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất được tính bằng tổng số vốn đầu tư trên đất chia cho tổng diện tích đất của dự án. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương để quy định suất đầu tư tối thiểu trên một đơn vị diện tích đất phù hợp với từng loại dự án và từng địa bàn đầu tư làm căn cứ cho việc thẩm định dự án và thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án đầu tư”.

3. Bổ sung điểm đ và điểm e vào khoản 2 Điều 36 như sau:

“đ) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về khoáng sản; sử dụng đất để làm mặt bằng di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo yêu cầu bảo vệ môi trường hoặc theo quy hoạch mà không thể bố trí vào khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

e) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ công cộng bao gồm các công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, giáo dục, đào tạo, văn hoá, khoa học kỹ thuật, y tế, thể dục, thể thao, chợ”.

4. Sửa đổi khoản 7 Điều 36 như sau:

“7. Không được chuyển đất đã giao để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, xây dựng khu công nghiệp, làm mặt bằng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang mục đích xây dựng kinh doanh nhà ở, đất ở trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và phù hợp với căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 31 của Luật Đất đai.”

5. Sửa đổi điểm d và bổ sung điểm đ, điểm e, điểm g vào khoản 2 Điều 61 như sau:

“d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá ít nhất là hai lần nhưng không thành hoặc trường hợp chỉ có một nhà đầu tư lập dự án xin giao hoặc thuê một diện tích đất cụ thể để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch;

đ) Các trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, xây dựng nhà ở cho người nghèo và người có thu nhập thấp thuê hoặc mua, xây dựng nhà ở công vụ;

e) Trường hợp giao đất ở cho cán bộ, công chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền;

g) Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng”.

6. Sửa đổi khoản 1 Điều 63 như sau:

“1. Doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất do Nhà nước giao hoặc cho thuê mà thực hiện cổ phần hoá thì doanh nghiệp cổ phần hoá được quyền lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất”.

7. Bổ sung khoản 7 vào Điều 84 như sau:

“7. Đơn vị sự nghiệp kinh tế tự đảm bảo chi phí hoạt động thường xuyên được cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, nếu được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh

doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thì được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng”.

8. Sửa đổi khoản 1 Điều 101 như sau:

“1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê được quy định như sau:

a) Đối với các thành phố, thị xã, các khu đô thị mới của các thành phố, thị xã hoặc các khu đô thị mới được quy hoạch phát triển thành thành phố, thị xã, không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở. Chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án được xét duyệt hoặc theo dự án thành phần của dự án đầu tư đã được xét duyệt; tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng nội dung xây dựng và tiến độ ghi trong dự án đó;

b) Đối với các khu vực khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư kinh doanh nhà ở được thực hiện như quy định tại điểm a khoản này, trường hợp có dự án đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng khu dân cư thì chủ đầu tư phải hoàn thành đúng với nội dung dự án đã được xét duyệt thì mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân”.

9. Bổ sung Điều 111a như sau:

"Điều 111a. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với trường hợp được giao đất ở, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, đất để thực hiện các dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Người được Nhà nước giao đất ở hoặc được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Người được Nhà nước giao đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, đất để thực hiện các dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

3. Người được Nhà nước giao đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, đất để thực hiện các dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

Trường hợp đang trong thời gian đầu tư xây dựng công trình mà người sử dụng đất không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất; tài sản đã đầu tư trên đất được xử lý theo quy định tại Điều 35 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Trường hợp dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng cơ bản mà nhà đầu tư không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án thì được bán tài sản gắn liền với đất; người mua tài sản được tiếp tục thực hiện dự án và phải sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xét duyệt”.

10. Sửa đổi khoản 1 Điều 119 như sau:

"1. Hợp đồng hoặc giấy tờ khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao theo quy định sau:

a) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao thì phải có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;

b) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất cho bên tham gia là hộ gia đình, cá nhân và bên còn lại là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài".

11. Sửa đổi khoản 5, khoản 6 Điều 130 như sau:

"5. Trước khi hết thời gian thông báo ít nhất là hai mươi (20) ngày, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về quyết định thu hồi đất .

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất. Quyết định thu hồi đất phải bao gồm nội dung thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng và nội dung thu hồi đất chung cho tất cả các diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

Trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định về thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

6. Sau khi có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định xét duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng".

12. Bãi bỏ khoản 3 Điều 149