

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI
TRƯỜNG
Số: 01/2005/TT-BTNMT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2005

THÔNG TƯ

***Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP
ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai***

Thông tư này 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 (sau đây gọi là Nghị định 181) mà trong quá trình triển khai thực hiện, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và người sử dụng đất đề nghị được hướng dẫn áp dụng cụ thể hơn.

I. HƯỚNG DẪN BỔ SUNG VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, XÁC ĐỊNH MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, XÁC ĐỊNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Về hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã nhận trước ngày 16 tháng 11 năm 2004

1.1. Đối với hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã nộp trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 (ngày Nghị định 181 có hiệu lực thi hành) thì tiếp tục thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 (ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành) nếu thuộc các trường hợp sau đây:

a) Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư phê duyệt dự án đầu tư trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 đối với các dự án có nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước hoặc các dự án có vốn đầu tư của nước ngoài;

b) Đã nộp đầy đủ hồ sơ xin giao đất, thuê đất tại cơ quan có chức năng nhận hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 đối với các dự án không có nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước hoặc không phải dự án có vốn đầu tư của nước ngoài;

c) Đã nộp đầy đủ hồ sơ xin giao đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại cơ quan có chức năng nhận hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trước ngày 16 tháng 11 năm 2004.

1.2. Người được giao đất, được thuê đất, được phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại điểm 1.1 mục này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định hiện hành.

1.3. Việc giải quyết hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại điểm 1.1 mục này phải kết thúc trước ngày 30 tháng 06 năm 2005.

2. Về việc công nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 48 của Nghị định 181

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước quy định tại điểm a và điểm d khoản 1 Điều 4 của Nghị định 181, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa có quyết định quản lý hoặc chưa thực hiện quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Về thời hạn sử dụng đất

3.1. Thời hạn sử dụng đất đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được xác định dựa vào các căn cứ sau:

a) Mục đích sử dụng đã được xác định đối với đất đưa ra đấu giá;

b) 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.

3.2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân 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:

a) 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;

b) Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ 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 theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai và Điều 78 của Nghị định 181; 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 có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

c) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai và Điều 78 của Nghị định 181; 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 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

3.3. Thời hạn sử dụng đất đã xác định theo quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 mục này được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người sử dụng đất.

4. Về xác định mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng khác đối với thửa đất

4.1. Việc xác định mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng khác đối với thửa đất quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định 181 được quy định cụ thể như sau:

a) Mục đích sử dụng chính được xác định theo quy định tại Điều 14 của Luật Đất đai; ngoài mục đích sử dụng chính, người sử dụng đất có thể sử dụng vào các mục đích khác nhưng không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất vào mục đích chính;

b) Đối với đất thuộc nhóm phi nông nghiệp thì mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng khác của thửa đất phải cùng loại đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cùng loại đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Nhà nước cho thuê đất;

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà trong dự án có nhiều hạng mục công trình có mục đích sử dụng đất khác nhau thì phải ghi rõ diện tích theo mục đích sử dụng chính và diện tích theo các mục đích sử dụng khác trong văn bản phê duyệt dự án hoặc văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án.

4.2. Thời hạn sử dụng đất của thửa đất có mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng khác là thời hạn sử dụng của đất có mục đích sử dụng chính.

Trường hợp dự án xây dựng kinh doanh nhà ở cao tầng, trong đó có một số tầng được sử dụng làm các căn hộ để ở, một số tầng được sử dụng làm cơ sở dịch vụ, thương mại, cho thuê thì mục đích sử dụng chính là mục đích sử dụng làm đất ở và thời hạn sử dụng của thửa đất là ổn định lâu dài.

II. HƯỚNG DẪN XỬ LÝ ĐỐI VỚI ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Về việc thực hiện các dự án theo phương thức sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng

1.1. Đối với các dự án đã triển khai và đã thực hiện việc giao đất đối với khu đất trả cho nhà đầu tư, trong đó quy định nhà đầu tư được sử dụng đất với thời hạn ổn định lâu dài theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai thì nay được tiếp tục sử dụng với thời hạn ổn định lâu dài.

1.2. Đối với dự án đã có trong danh mục các dự án được sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng của địa phương được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì xử lý như sau:

a) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 để chọn chủ đầu tư

thực hiện dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng theo trình tự quy định tại Điều 23 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP thì được tiếp tục thực hiện theo trình tự đó; Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng và giao đất để trả cho nhà đầu tư đã bỏ vốn xây dựng công trình kết cấu hạ tầng theo thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai;

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu trong thời gian từ ngày 16 tháng 11 năm 2004 đến ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà không thực hiện theo đúng phương thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng quy định tại Điều 62 Nghị định 181 thì phải xoá kết quả và tổ chức thực hiện theo đúng quy định tại Điều 62 của Nghị định 181;

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chưa tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu để chọn chủ đầu tư thực hiện dự án thì thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy định tại Điều 62 của Nghị định 181.

2. Về trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

2.1. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án khác với mục đích sử dụng đất của thửa đất mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã xét duyệt thì trình tự giải quyết được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất thì thực hiện thủ tục đăng ký hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người đang sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi