

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 thực hiện thủ tục đăng ký hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với nhà đầu tư;
- c) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thì trước khi cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với thời hạn của dự án đầu tư;
- d) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp có thời hạn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì sau khi hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất, hết thời hạn nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, nhà đầu tư được tiếp tục thuê đất của Nhà nước trong thời hạn còn lại của dự án đầu tư.

2.2. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án phát triển kinh tế không thuộc trường hợp được Nhà nước thu hồi đất (nhà đầu tư thỏa thuận trực tiếp với người đang sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để có đất thực hiện dự án theo quy định tại khoản 6 Điều 36 của Nghị định 181) có một phần diện tích đất không được tham gia thị trường bất động sản thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất thực hiện thu hồi đất để cho thuê hoặc giao cho nhà đầu tư theo quy định sau:

- a) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; trường hợp cần chuyển mục đích sử dụng đất thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc đăng ký theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai;
- b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại Điều 39 và Điều 40 của Luật Đất đai, quyết định cho thuê đất hoặc giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư đối với phần diện tích đất không được tham gia thị trường bất động sản; giá đất giao hoặc giá thuê đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất quy định;

c) Thời hạn giao đất, cho thuê đất phù hợp với thời hạn sử dụng đất đã xác định trong dự án đầu tư;

d) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đầy đủ vào ngân sách nhà nước.

2.3. Trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án bao gồm nhiều diện tích đất có nguồn gốc khác nhau do nhận chuyển nhượng, do thuê quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất, do nhận góp vốn, do Nhà nước giao, do Nhà nước cho thuê thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho thửa đất mới là toàn bộ khu vực đất thực hiện dự án, trong đó tại điểm 8 Mục II (Nguồn gốc sử dụng đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi rõ diện tích đất đối với từng nguồn gốc sử dụng đất, trường hợp tại điểm 8 Mục II không đủ chỗ ghi từng nguồn gốc sử dụng đất thì lập trang bổ sung theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư này và đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyên và môi trường) với trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về việc thu hồi đất để thực hiện chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn

3.1. Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định 181 bao gồm đất để sử dụng cho các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu hành chính, khu dân cư, khu sản xuất và dịch vụ, công trình công cộng, quốc phòng, an ninh, cơ sở tôn giáo, nghĩa trang, nghĩa địa tại các khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu quy hoạch làm khu đô thị, khu quy hoạch làm khu dân cư nông thôn.

3.2. Việc thu hồi đất để sử dụng cho các dự án quy định tại điểm 3.1 mục này được thực hiện theo khu vực đã quy hoạch sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc được thực hiện theo dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã xét duyệt, được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt.

3.3. Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án quy định tại điểm 3.1 mục này theo các phương thức quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Nghị định 181.

4. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao để thực hiện dự án thuộc các lĩnh vực y tế, văn hoá, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao

4.1. Tổ chức, cá nhân được giao đất miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc lĩnh vực y tế, văn hoá, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao đang trong thời gian đầu tư xây dựng công trình nếu không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án đầu tư 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 181.

4.2. Trường hợp dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng cơ bản, nếu 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 phải sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xét duyệt.

5. Về việc thế chấp hoặc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuê lại đất tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

5.1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp và các khu vực tương tự trong khu kinh tế, khu công nghệ cao theo quy định

tại điểm d khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181 (gọi chung là khu công nghiệp) mà trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền cho thuê lại đất đã được đầu tư xây dựng xong kết cấu hạ tầng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu người thuê lại đất đã trả tiền cho cả thời gian thuê lại đất thì người thuê lại đất được thế chấp hoặc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

5.2. Trường hợp phải xử lý quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp hoặc bảo lãnh để thu hồi nợ thì người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại theo hợp đồng thuê lại đất.

III. BỔ SUNG QUY ĐỊNH VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Về việc đính chính và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.1. Việc đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 42 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cùng cấp đã cấp.

b) Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì việc đính chính nội dung được quy định như sau:

b1) Sở Tài nguyên và Môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b2) Phòng Tài nguyên và Môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở, cộng đồng dân cư.

c) Trường hợp phải đính chính sơ đồ thửa đất mà làm cho sơ đồ thửa đất không rõ ràng thì bổ sung thêm trang sơ đồ thửa đất theo quy định tại Mục 2 Phần này.

d) Trường hợp nội dung đính chính do có nhiều sai sót về kỹ thuật làm nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ sau khi đính chính thì được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đối với trường hợp quy định tại điểm e khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181.

đ) Việc đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện khi có đơn hoặc văn bản phát hiện có sai sót về nội dung đã ghi trên giấy, có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có đất hoặc biên bản kiểm tra của tổ kiểm tra do cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền đính chính thành lập.

1.2. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cùng cấp đã cấp.

b) Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì

thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp sạt lở tự nhiên cả thửa đất, thu hồi đất hoặc khi cấp đổi giấy chứng nhận, cấp mới giấy chứng nhận đối với trường hợp có thay đổi ranh giới thửa đất, được quy định như sau:

b1) Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b2) Phòng Tài nguyên và Môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở, cộng đồng dân cư.

c) Khi thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường không phải ra quyết định hành chính về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thực hiện đồng thời với thủ tục cấp đổi, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất.

1.3. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 42 của Nghị định 181 do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo thẩm quyền quy định tại điểm 1.2 mục này ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan thi hành án có hiệu lực thi hành.

2. Về trang bổ sung sơ đồ thửa đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trường hợp đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động về sử dụng đất, bổ sung hoặc chỉnh lý biến động về tài sản gắn liền với đất mà làm cho sơ đồ thửa đất tại Mục V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ ràng thì vẽ lại sơ đồ thửa đất kèm theo tài sản gắn liền với đất (nếu có) vào trang bổ sung về sơ đồ thửa đất theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Thông tư này. Trang bổ sung này phải được đánh số thứ tự và đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyên và môi trường) với trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Việc ghi tên người sử dụng đất lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 43 của Nghị định 181 đối với đất thuộc quyền sử dụng chung được thực hiện như sau:

3.1. Trường hợp hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, giao đất ở có thu tiền sử dụng đất mà các thành viên của hộ gia đình đã được ghi trên quyết định giao đất thì tại Mục I (Tên người sử dụng đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi "Hộ" và ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3.2. Trường hợp vợ và chồng cùng nhận chuyển quyền sử dụng đất (cùng có tên trong Hợp đồng hoặc văn bản nhận quyền sử dụng đất) thì tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3.3. Trường hợp hộ gia đình nhận chuyển quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình bao gồm các thành viên và đã được ghi đầy đủ trong các giấy tờ về

nhận chuyển quyền sử dụng đất thì tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi họ, tên chủ hộ hoặc ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng mà một trong hai người là chủ hộ hoặc ghi họ, tên người đại diện của hộ gia đình; họ, tên người được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có văn bản thoả thuận của các thành viên của hộ gia đình có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3.4. Trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung đối với thửa đất mà phải ghi họ, tên của tất cả những người sử dụng đất đó nhưng tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ chỗ để ghi thì tại Mục I chỉ ghi họ, tên của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp theo ghi "cùng với những người sử dụng đất có tên trong danh sách kèm theo giấy chứng nhận này"; danh sách những người sử dụng chung thửa đất phải được in hoặc viết vào trang phụ theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Thông tư này. Trang phụ sau khi lập được đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyên và môi trường) với trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.5. Trường hợp nhiều người thuộc hàng thừa kế được thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật thì ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau:

a) Khi đã xác định được đầy đủ tất cả mọi người được hưởng quyền thừa kế theo pháp luật thì ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm 3.4 mục này;

b) Khi chưa xác định được đầy đủ mọi người được hưởng quyền thừa kế theo pháp luật thì chỉ cấp một (01) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đại diện, tại Mục I trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi "Người đại diện là" và sau đó ghi tiếp họ, tên người đại diện; lập danh sách những người khác thuộc hàng thừa kế có quyền sử dụng chung thửa đất theo quy định tại điểm 3.4 mục này. Tại Mục IV (Ghi chú) ghi: "Chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất".

4. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp gồm nhiều thửa đất liền kề nhau thuộc quyền sử dụng của cùng một người sử dụng đất

4.1. Trường hợp có nhiều thửa đất nông nghiệp liền kề nhau thuộc quyền sử dụng của cùng một người sử dụng đất mà người sử dụng đất có yêu cầu thì được cấp một (01) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các thửa đất đó mà không phải thực hiện thủ tục hợp các thửa đất đó thành một (01) thửa.

4.2. Sơ đồ thửa đất tại Mục V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thể hiện tất cả các thửa đất liền kề nhau.

4.3. Mục II (Thửa đất được quyền sử dụng) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi theo quy định sau:

a) Không ghi nội dung tại điểm 1 (Thửa đất số) và điểm 2 (Tờ bản đồ số);

b) Tại điểm 3 (Địa chỉ thửa đất) ghi địa chỉ của khu vực gồm các thửa đất liền kề nhau;

c) Tại điểm 4 (Diện tích) ghi tổng diện tích sử dụng của tất cả các thửa đất liền kề nhau;

d) Tại điểm 5 (Hình thức sử dụng đất) ghi tổng diện tích sử dụng đối với tất cả các thửa đất liền kề nhau;

đ) Tại điểm 6 (Mục đích sử dụng đất) ghi "đất nông nghiệp";

e) Không ghi nội dung tại điểm 7 (Thời hạn sử dụng đất) và điểm 8 (Nguồn gốc sử dụng đất).

4.4. Lập bảng thống kê các thửa đất được quyền sử dụng vào trang phụ theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Thông tư này. Trang phụ sau khi lập được đóng dấu giáp lai (dấu của cơ quan tài nguyên và môi trường) với trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về việc ghi nhận tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

5.1. Việc ghi nhận về tài sản gắn liền với đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện như sau:

a) Không đo vẽ, ghi nội dung vào Mục III (Tài sản gắn liền với đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vào Mục III (Những thay đổi trong quá trình sử dụng đất và ghi chú) trên trang số địa chính đối với các trường hợp sau:

a1) Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm;

a2) Đất mà chưa hình thành tài sản trên đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

a3) Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có nhu cầu ghi nhận tài sản gắn liền với đất;

b) Trường hợp không thuộc quy định tại tiết a điểm này thì tài sản gắn liền với đất được đo vẽ và thể hiện trên bản đồ địa chính; ghi nội dung vào Mục III trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Mục III trên trang số địa chính như sau:

b1) Đối với nhà ở (không phải nhà chung cư) hoặc công trình xây dựng dạng nhà khác thì ghi "Nhà ở (hoặc Nhà xưởng, Nhà kho,...), tầng (ghi số tầng), diện tích xây dựng m² (ghi diện tích chiếm đất), loại nhà ... (ghi loại vật liệu làm khung chịu lực, loại vật liệu làm tường, loại vật liệu làm sàn đối với nhà nhiều tầng, loại vật liệu làm mái)";

b2) Đối với nhà chung cư thì ghi (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư và nội dung tương ứng trên trang số địa chính) "Nhà chung cư tầng (ghi số tầng), diện tích xây dựng m² (ghi diện tích chiếm đất), tổng số căn hộ (ghi tổng số căn hộ), loại nhà (ghi loại vật liệu làm khung chịu lực, loại vật liệu làm tường, loại vật liệu làm sàn đối với nhà nhiều tầng; loại vật liệu làm mái; trường hợp loại nhà đã có mẫu sẵn thì chỉ ghi chung loại nhà như loại nhà bê tông lắp ghép mà không cần ghi cụ thể về loại tường, loại sàn, loại mái)";

b3) Đối với căn hộ của nhà chung cư thuộc sở hữu của hộ gia đình, cá nhân thì ghi (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chủ sở hữu căn hộ của nhà chung cư và nội dung tương ứng trên trang số địa chính) "Căn hộ chung cư, số (ghi số hiệu của căn hộ), tầng số (ghi vị trí tầng có căn hộ), diện tích m² (ghi diện tích sử dụng của căn hộ)";

b4) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc khác thì ghi "Công trình (ghi loại công trình như hạ tầng khu công nghiệp, giao thông, thủy lợi, khu vui chơi, công trình xây dựng khác), bao gồm các hạng mục:, diện tích m²; ... , diện tích m²; ... (ghi tên các hạng mục công trình cụ thể và diện tích chiếm đất của hạng mục công trình đó)";

b5) Đối với cây rừng hoặc cây lâu năm thì ghi "Rừng cây (hoặc Cây lâu năm) (ghi loại cây

rừng hoặc cây lâu năm), diện tích m² (ghi diện tích rừng hoặc vườn cây lâu năm)".

c) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được xác nhận theo quy định của pháp luật thì sau những nội dung đã ghi theo quy định tại tiết b điểm này ghi tiếp "thuộc sở hữu của (ghi tên chủ sở hữu)" tại Mục III trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Mục III trên trang sổ địa chính.

d) Sơ đồ tài sản gắn liền với đất được vẽ lên sơ đồ thửa đất tại Mục V trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm ranh giới nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc, rừng cây, cây lâu năm, khu vui chơi, khu xử lý chất thải và các công trình xây dựng khác; trường hợp ranh giới là những đoạn thẳng thì ghi chiều dài cạnh theo đơn vị mét làm tròn đến một (01) chữ số thập phân đọc theo đoạn thẳng đó.

đ) Quy định về nội dung ghi nhận tài sản gắn liền với đất tại tiết b điểm này thay thế quy định tại khoản 4 Điều 3 của Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và hướng dẫn ghi tài sản gắn liền với đất từ dòng 1 tới dòng 6 trang 4 của mẫu sổ địa chính ban hành kèm theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Quy định về vẽ sơ đồ tài sản gắn liền với đất tại tiết d điểm này thay thế quy định tại điểm c khoản 6 Điều 3 của Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5.2. Việc ghi nhận bổ sung về tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và trên sổ địa chính được thực hiện theo quy định sau:

a) Việc ghi nhận bổ sung về tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi tài sản gắn liền với đất chưa được ghi nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đối với tài sản gắn liền với đất được hình thành sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Bổ sung về tài sản gắn liền với đất được ghi nhận tại Mục VI (Những thay đổi sau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại mục III (Những thay đổi trong quá trình sử dụng đất và ghi chú) trên trang sổ địa chính như sau:

b1) Cột Ngày, tháng, năm: ghi thời điểm thực hiện việc ghi nhận bổ sung về tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

b2) Cột Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: ghi nội dung thông tin về tài sản gắn liền với đất theo quy định tại tiết b điểm 5.1 mục này,

b3) Cột Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền: Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường ký, đóng dấu xác nhận theo thẩm quyền;

c) Bổ sung sơ đồ về tài sản gắn liền với đất vào sơ đồ thửa đất đã vẽ tại Mục V (Sơ đồ thửa đất) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5.3. Việc chỉnh lý biến động về tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên sổ địa chính được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp có thay đổi về loại tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về quy mô tài sản gắn

liên với đất đã ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải thực hiện chỉnh lý biến động về tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Gạch bằng mực đỏ thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi nhận tại mục III trên trang số địa chính;

c) Chỉnh lý biến động về tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên sổ địa chính được thực hiện theo quy định tại tiết b và tiết c điểm 5.2 mục này.

Trường hợp chỉnh lý biến động về tài sản trên đất mà làm cho sơ đồ thửa đất không rõ ràng thì bổ sung thêm trang sơ đồ thửa đất theo quy định tại mục 2 Phần này.

6. Về việc chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 07 năm 1994 của Chính phủ

6.1. Trường hợp có biến động về sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm 6.2 mục này hoặc có biến động về tài sản gắn liền với đất thì các biến động đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc trên trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo.

6.2. Trường hợp có biến động về sử dụng đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 48 của Luật Đất đai và khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181 hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo mẫu giấy quy định tại Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; các thông tin, sơ đồ về nhà ở gắn liền với đất ở đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ghi lại trên giấy chứng nhận mới, bao gồm việc ghi họ và tên chủ sở hữu nhà ở, số giấy chứng nhận đã cấp, ngày và cơ quan cấp.

7. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp

7.1. Diện tích đất bao gồm cả đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 55 của Nghị định 181 và có đủ điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 51 của Luật Đất đai.

7.2. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp do cơ sở tôn giáo sử dụng được áp dụng như thời hạn sử dụng đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai.

8. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp khi chuyển đổi tư cách pháp nhân

8.1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và chuyển quyền sử dụng đất của mình cho doanh nghiệp tư nhân sử dụng thì doanh nghiệp tư nhân được tiếp tục sử dụng; nếu doanh nghiệp tư nhân có đơn yêu cầu thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của hộ gia đình, cá nhân.

8.2. Trường hợp hợp tác xã giải thể để thành lập doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần thì phải thực hiện thủ tục Nhà nước thu hồi đất đối với đất do Nhà nước đã

giao cho hợp tác xã không thu tiền sử dụng đất và thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với pháp nhân mới thành lập theo quy định của pháp luật về đất đai; đối với các loại đất khác thì xử lý theo quy định tại Điều 109 của Nghị định 181.

8.3. Trường hợp doanh nghiệp tư nhân giải thể để thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần thì thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có thay đổi về thửa đất.

IV. HƯỚNG DẪN BỔ SUNG MỘT SỐ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

1. Về trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất

Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

1.1. Chủ đầu tư dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường bảy (07) bộ hồ sơ thẩm định bao gồm:

- a) Văn bản Dự án kèm theo toàn bộ các phụ lục của Dự án;
- b) Quyết định phê duyệt Dự án của chủ đầu tư.

1.2. Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện như sau:

- a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ thẩm định đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.
- b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản về nhu cầu sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.
- c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, rà soát cụ thể nhu cầu sử dụng đất so với định mức sử dụng đất đối với loại đất có quy định về định mức sử dụng đất; hình thành văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất và gửi cho chủ đầu tư dự án.

2. Về trình tự, thủ tục xác nhận việc chấp hành pháp luật về đất đai

Trình tự, thủ tục xác nhận việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

2.1. Người xin giao đất, thuê đất lập Bản kê khai 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 việc chấp hành pháp luật đất đai trong quá trình thực hiện từng dự án theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư này; gửi Bản kê khai đã lập đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang xin giao, xin thuê.

2.2. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản kê khai, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Phiếu yêu cầu đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã được giao, được thuê để lấy ý kiến nhận xét; Phiếu yêu cầu được lập theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Thông tư này.

2.3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu yêu cầu, Sở Tài nguyên và Môi trường được yêu cầu xác nhận có trách nhiệm lập và gửi Bản nhận xét theo Mẫu số 07 ban hành kèm theo Thông tư này cho Sở Tài nguyên và Môi trường có Phiếu yêu cầu.

2.4. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản nhận xét, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang xin giao, xin thuê có trách nhiệm tổng hợp, lập Bản đánh giá theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Thông tư này và đưa vào hồ sơ xem xét việc giao đất, cho thuê đất.

3. Về trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

3.1. Việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181 được thực hiện dựa trên cơ sở hợp đồng thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng giữa tổ chức kinh tế sử dụng đất và doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; người thuê, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được thực hiện tương tự như quy định tại Điều 149 của Nghị định 181, trong đó Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao có trách nhiệm xác nhận hợp đồng thay cho việc chứng thực hợp đồng của Công chứng nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thuê, thuê lại đất trong khu công nghiệp theo quy định sau:

a) Hồ sơ đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng được nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; hồ sơ gồm có:

a1) Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao (hợp đồng do các bên lập theo mẫu do Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định);

a2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Việc đăng ký được thực hiện như sau:

b1) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

b2) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đăng ký kèm theo trích sao hồ sơ địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thuê, thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng và gửi trả kết quả cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b3) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết quả giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới cho người sử dụng đất; thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc; gửi bản trích sao nội dung chỉnh lý,

cập nhật hồ sơ địa chính gốc cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để chỉnh lý bản sao hồ sơ địa chính.

4. Về thời hạn giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Việc giải quyết các nội dung quy định tại Điều 159 và Điều 160 của Nghị định 181 về việc giải quyết tranh chấp đất đai đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất được thực hiện theo thời hạn như sau:

4.1. Thời hạn hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân nhận được đơn của các bên tranh chấp.

4.2. Thời hạn giải quyết tranh chấp lần đầu là không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn của các bên tranh chấp.

4.3. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết lần đầu, nếu không đồng ý thì các bên tranh chấp có thể gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết tranh chấp lần cuối cùng, quá thời hạn trên sẽ không được tiếp nhận đơn xin giải quyết tranh chấp.

4.4. Thời hạn giải quyết tranh chấp lần cuối cùng là không quá bốn mươi lăm (45) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn của các bên tranh chấp.

5. Về mẫu các hợp đồng khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất

Mẫu các hợp đồng khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Thông tư liên tịch của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trong thời gian chưa ban hành Thông tư liên tịch, hợp đồng khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất được lập theo mẫu quy định tại Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính; Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không xác nhận về điều kiện thực hiện quyền trên hợp đồng đó.

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo việc triển khai thực hiện Thông tư này. Trong quá trình triển khai, nếu có vướng mắc về quy định của pháp luật, cần được phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tiếp tục xử lý./.

BỘ TRƯỞNG

(Đã ký)

Mai Ái Trục