

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 02/2015/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2015

THÔNG TƯ

**Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP
và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014
của Chính phủ**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Vụ trưởng Vụ Kế hoạch và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Chương I **QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định việc quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển; việc sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đổi công ty, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp; việc xử lý đối với một số trường hợp liên quan đến giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bản đồ địa chính, thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường các cấp, Văn phòng đăng ký đất đai, công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.
2. Người sử dụng đất, người được Nhà nước giao quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II**QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT BÃI BỒI VEN SÔNG, ĐẤT BÃI BỒI VEN BIỂN, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN****Điều 3. Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển**

1. Đối với các địa phương mà quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thể hiện nội dung sử dụng đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh), Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có trách nhiệm tổ chức việc rà soát để điều chỉnh, bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh); quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cấp huyện) có biên phải thể hiện nội dung sử dụng đối với đất có mặt nước ven biển theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 4. Giao, cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển

1. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển chưa sử dụng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao, cho thuê; đất có mặt nước ven biển chưa sử dụng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê để sử dụng vào mục đích nào thì chế độ sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai đối với mục đích đó.

2. Việc cho thuê đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Điều 52 và Điều 58 của Luật Đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất, thu hồi đất có mặt nước ven biển theo quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai. Trường hợp dự án đầu tư sử dụng mặt nước biển trong khu vực biển từ 03 hải lý trở ra tính từ đường mép nước biển thấp nhất tính trung bình nhiều năm thì thẩm quyền cho thuê mặt biển thực hiện theo quy định của pháp luật về biển.

Điều 5. Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển

1. Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất quyết định căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của người thuê đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin thuê đất nhưng phải đảm bảo phù hợp với tiến độ thực hiện quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch ngành có liên quan (nếu có) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thời hạn cho thuê đất quy định tại Khoản 1 Điều này không quá 50 năm. Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn cho thuê đất không quá 70 năm.

3. Khi hết thời hạn thuê đất, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn thuê đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 6. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển đã sử dụng vào mục đích nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được tiếp tục sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển trong thời hạn giao đất còn lại đối với đất được giao theo phương án giao đất của địa phương khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Khi hết thời hạn giao đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Được tiếp tục sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển trong thời hạn giao đất còn lại đối với trường hợp được Nhà nước giao đất;

Khi hết thời hạn giao đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất;

b) Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, được thừa kế quyền sử dụng đất từ đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất; phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với phần diện tích đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định như sau:

a) Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thuê đất còn lại;

b) Khi hết thời hạn thuê đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do tự khai hoang mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cho thuê đất.

Điều 7. Lập hồ sơ quản lý đất có mặt nước ven biển

Việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT). Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển.

Chương III

VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP CHUYỂN ĐỔI CÔNG TY, CHIA, TÁCH, HỢP NHẤT, SÁP NHẬP DOANH NGHIỆP

Điều 8. Việc sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đổi công ty

Trường hợp chuyển đổi từ công ty trách nhiệm hữu hạn sang công ty cổ phần hoặc ngược lại; từ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thành công ty trách

nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên hoặc chuyển đổi ngược lại thì việc sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp chuyển đổi công ty mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp công ty trước khi chuyển đổi đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách nhà nước thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với công ty sau khi chuyển đổi theo quy định của pháp luật về đất đai;

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với công ty sau khi chuyển đổi;

b) Trường hợp công ty trước khi chuyển đổi đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì công ty sau khi chuyển đổi có trách nhiệm đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo thủ tục quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất;

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp công ty sau khi chuyển đổi thuê đất trả tiền thuê hàng năm là giá đất đã quyết định để tính tiền thuê đất đối với công ty trước khi chuyển đổi nếu thời điểm chuyển đổi công ty thuộc chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất và mặt nước (sau đây gọi là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) khi hết chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất.

2. Trường hợp chuyển đổi công ty đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đồng thời với thủ tục giao đất, cho thuê đất hoặc thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 1 Điều này.

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.