

TỔNG CỤC ĐỊA CHÍNH
Số: 679/TT-ĐC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 1997

THÔNG TƯ

Hướng dẫn việc thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;

Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 12 tháng 11 năm 1996;

Căn cứ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam ngày 14 tháng 10 năm 1994;

Căn cứ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngày 14 tháng 10 năm 1994; Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngày 27 tháng 8 năm 1996;

Căn cứ Nghị định số 11/CP ngày 24 tháng 1 năm 1995 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 85/CP ngày 17 tháng 12 năm 1996 của Chính phủ quy định việc thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 12/CP ngày 18 tháng 2 năm 1997 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 34/CP ngày 23 tháng 4 năm 1994 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Tổng cục Địa chính.

Tổng cục Địa chính hướng dẫn việc thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam như sau:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1.

Bên thuê đất nói tại Thông tư này bao gồm:

1. Doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài;
2. Doanh nghiệp liên doanh;
3. Bên Việt Nam tham gia liên doanh với nước ngoài được phép góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Điều 2.

1. Thẩm quyền quyết định cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 12/CP ngày 18 tháng 2 năm 1997 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.
2. Tổng cục Địa chính trình Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ.
3. Sở Địa chính trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là UBND cấp tỉnh) cho thuê đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của UBND cấp tỉnh.

Điều 3.

Sau khi có quyết định cho thuê đất. Bên thuê đất tiến hành ký hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính và được UBND cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (riêng trường hợp bên Việt Nam được góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với bên nước ngoài thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho doanh nghiệp liên doanh).

II. TRÌNH TỰ LẬP HỒ SƠ XIN THUÊ ĐẤT

Điều 4.

Việc lập hồ sơ xin thuê đất thực hiện cùng với việc lập hồ sơ xin cấp Giấy phép đầu tư và được chia làm 2 bước:

Bước 1. Xác định địa điểm thực hiện dự án

1. Trước khi lập dự án, Bên thuê đất phải làm việc với UBND cấp tỉnh sở tại về địa điểm thực hiện dự án. Sau khi được UBND cấp tỉnh chấp thuận địa điểm thực hiện dự án, Bên thuê đất tiến hành các công việc sau:

a) Liên hệ với Sở Địa chính nơi có đất để được hướng dẫn lập hồ sơ thuê đất và lập bản đồ địa chính khu đất.

Bên thuê đất ký hợp đồng với các tổ chức có tư cách pháp nhân về đo đạc địa chính để lập bản đồ địa chính khu đất.

b) Lập phương án đền bù, giải phóng mặt bằng.

Bên thuê đất thông qua Ban đền bù giải phóng mặt bằng của địa phương để lập phương án đền bù, giải phóng mặt bằng.

c) Sau khi lập phương án đền bù, giải phóng mặt bằng, Bên thuê đất gửi đơn xin thuê đất (theo Mẫu số 1a) kèm theo phương án đền bù, giải phóng mặt bằng đến Sở Địa chính.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi nhận được các văn bản quy định tại Điểm c - Khoản 1 - Bước 1 Điều này Sở Địa chính có trách nhiệm: Xác định hiện trạng khu vực đất xin thuê và trình UBND cấp tỉnh về diện tích đất thuê, giá thuê đất, thời hạn thuê đất và phương án đền bù, giải phóng mặt bằng.

3. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được tờ trình của Sở Địa chính, UBND cấp tỉnh có ý kiến bằng văn bản về những vấn đề sau:

a) Vị trí, diện tích đất sử dụng;

b) Giá tiền thuê đất;

c) Thời hạn thuê đất;

d) Phương án đền bù, giải phóng mặt bằng (xác định rõ đối tượng, danh mục và đơn giá đền bù).

Ý kiến của UBND cấp tỉnh được đính kèm với hồ sơ xin cấp Giấy phép đầu tư. Việc xét duyệt cho thuê đất để thực hiện dự án được tiến hành cùng với việc thẩm định dự án.

Bước 2. Lập và trình duyệt hồ sơ thuê đất

1. Sau khi dự án được cấp Giấy phép đầu tư, Bên thuê đất gửi đến Sở Địa chính các văn bản sau:

a) Bản sao Giấy phép đầu tư (có công chứng);

b) Bản đồ địa chính khu đất (trích lục hoặc trích đo - Mẫu số 2a, 2b);

2. Sau khi nhận được các văn bản quy định tại Khoản 1 - Bước 2 Điều này, Sở Địa chính có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây: