

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: 09/2006/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 25 tháng 9 năm 2006

LawSoft

THƯ VIỆN PHÁP LUẬT

www.ThuVienPhapLuat.com

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn việc chuyển hợp đồng thuê đất
và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển
công ty nhà nước thành công ty cổ phần**

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ 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;

Căn cứ Chỉ thị số 04/2005/CT-TTg ngày 17 tháng 3 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy nhanh vững chắc cổ phần hóa công ty nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc chuyển hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần như sau:

I. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc chuyển hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.

2. Đối tượng áp dụng

a) Ủy ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường; Phòng Tài nguyên và Môi trường; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

b) Các công ty nhà nước sử dụng đất đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án chuyển thành công ty cổ phần, các công ty cổ phần đã thành lập theo hình thức cổ phần hóa công ty nhà nước theo quy định tại 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 (dưới đây gọi chung là Nghị định số 187/2004/NĐ-CP).

Trường hợp công ty nhà nước thuộc diện thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông trường, lâm trường quốc doanh theo quy định tại Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2004 về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường quốc doanh và Nghị định số 200/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về sắp xếp, đổi mới và phát triển lâm trường quốc doanh (gọi chung là nông trường quốc doanh) thì trước khi thực hiện cổ phần hóa để chuyển thành công ty cổ phần phải hoàn thành việc sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông trường, lâm trường quốc doanh, trong đó có việc rà soát hiện trạng quỹ đất đang sử dụng lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt, được giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư số 04/2005/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các biện pháp quản lý, sử dụng đất đai khi sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông trường, lâm trường quốc doanh.

II. RÀ SOÁT HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CHUYỂN CÔNG TY NHÀ NƯỚC THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN

1. Rà soát hiện trạng quỹ đất do các công ty đang quản lý, sử dụng mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước có trách nhiệm chỉ đạo các công ty nhà nước trực thuộc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án chuyển thành công ty cổ phần, các công ty cổ phần đã được thành lập theo hình thức cổ phần hóa công ty nhà nước theo quy định tại Nghị định số 187/2004/NĐ-CP mà chưa được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thực hiện việc rà soát, báo cáo hiện trạng quỹ đất đang sử dụng theo quy định tại các Điều 52 và Điều 63 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (dưới đây gọi chung là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP) và theo hướng dẫn tại các điểm b và điểm c khoản này.

b) Đối với công ty nhà nước thuộc diện nêu tại điểm a khoản này thì nội dung rà soát hiện trạng sử dụng đất bao gồm:

- Tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng gồm diện tích đất do công ty đang trực tiếp sử dụng; diện tích đất đang liên doanh, liên kết với các thành phần kinh tế khác; diện tích đất đang cho thuê, cho mượn sử dụng; diện tích đất đã chuyển nhượng; diện tích đất đang bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đang có tranh chấp; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đã bố trí làm đất ở cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên đang làm việc tại công ty hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ.

- Diện tích đất theo từng nguồn gốc sử dụng gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền nhiều lần; đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đất tự lấn, tự chiếm.

- Thời hạn sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao, cho thuê; trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất không ghi rõ thời hạn thì thời hạn sử dụng đất được ghi là "chưa xác định".

- Tài sản gắn liền với đất đang sử dụng gồm các công trình xây dựng; cây rừng, vườn cây lâu năm với nội dung theo Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

c) Kết quả rà soát nêu tại điểm b khoản này được tổng hợp thành báo cáo theo các mẫu số 01/HT-ĐĐ, 02/HT-ĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này và phải được thể hiện rõ trên trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi không có bản đồ địa chính.

Kết quả rà soát lập thành ba (03) bộ, trong đó một (01) bộ lưu, một (01) bộ gửi cơ quan chủ quản, một (01) bộ gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất (trường hợp cơ quan chủ quản là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì chỉ lập hai (02) bộ).

Trường hợp công ty sử dụng đất tại nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì và lập báo cáo kết quả rà soát riêng theo từng địa phương cấp tỉnh nơi có đất.

d) Trên cơ sở Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất nêu tại điểm b và điểm c khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra thực tế và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định xử lý như sau:

- Đối với công ty cổ phần đã được thành lập theo hình thức cổ phần hóa công ty nhà nước theo quy định tại Nghị định số 187/2004/NĐ-CP thì xác định diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích được giao, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, diện tích đất đang cho thuê, cho mượn, liên doanh hoặc liên kết trái pháp luật, diện tích đất đang có tranh chấp để giải quyết theo quy định tại Điều 51 của Luật Đất đai và các điểm c, d, đ khoản 2 Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; xác định diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích được giao, được thuê; hướng dẫn người đang sử dụng đất làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này đối với diện tích đất đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận;

- Đối với công ty nhà nước đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án chuyển thành công ty cổ phần thì xác định diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích được giao, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, diện tích đất đang cho thuê, cho mượn, liên doanh hoặc liên kết trái pháp luật, diện tích đất đang có tranh chấp để giải quyết theo quy định tại Điều 51 của Luật Đất đai và các điểm c, d, đ khoản 2 Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; xác định diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích được giao, được thuê; xác định diện tích đất chuyển giao cho công ty cổ phần sử dụng phù hợp với phương án cổ phần hóa đã được xét duyệt.

2. Chuyển hợp đồng thuê đất và chỉnh lý hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp công ty nhà nước đang thực hiện cổ phần hóa theo phương án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt

a) Khi xây dựng phương án cổ phần hóa, phải nêu rõ việc lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với từng thửa đất; phương án xử lý đối với tiền sử dụng đất phải nộp khi lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong trường hợp thửa đất đã được Nhà nước cho thuê đất, đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất, đã được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất nhưng tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà

nước, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trong quá trình xây dựng phương án cổ phần hóa, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp hồ sơ địa chính, gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định tiền sử dụng đất phải nộp và các nghĩa vụ tài chính có liên quan.

b) Trường hợp công ty nhà nước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau khi hoàn thành việc cổ phần hóa, công ty cổ phần làm thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất theo quy định tại Điều 143 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP để chỉnh lý tên người sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp công ty cổ phần lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất đã ký trước đây với công ty Nhà nước (nếu có) và ký hợp đồng thuê đất với công ty cổ phần trước khi trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Trường hợp công ty nhà nước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau khi hoàn thành việc cổ phần hóa, công ty cổ phần nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản 3 Mục này.

3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty cổ phần đã được thành lập theo hình thức cổ phần hóa công ty nhà nước đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Trường hợp công ty cổ phần đã được thành lập sau khi hoàn thành việc cổ phần hóa mà chưa tiến hành rà soát và xử lý việc sử dụng đất theo quy định tại Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì công ty cổ phần phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo hướng dẫn tại khoản 1 Mục này và lập phương án sản xuất, kinh doanh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt để nộp kèm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phương án sản xuất, kinh doanh được lập theo quy định tại Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó kèm theo nội dung lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với từng thửa đất thuộc trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất, đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất, đã được Nhà nước giao có thu tiền sử

dụng đất nhưng tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

b) Trường hợp công ty cổ phần đã được thành lập sau khi hoàn thành việc cổ phần hóa mà đã tiến hành rà soát và xử lý việc sử dụng đất theo quy định tại Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì công ty cổ phần nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định trước khi được trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 137 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Trách nhiệm thực hiện

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước có trách nhiệm chỉ đạo triển khai thực hiện Thông tư này./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Đặng Hùng Võ

Đơn vị báo cáo: **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Mẫu số
01/HT-ĐD

..., Ngày... tháng... năm 200...

Số: /BC-

BÁO CÁO
Kết quả rà soát hiện trạng quản lý và sử dụng đất

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố).....

I. Hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng:	
1. Địa chỉ khu đất (ghi số tờ bản đồ, số thửa đất và tên đơn vị hành chính nơi có đất):	
.....	
.....	
<i>(Trường hợp có nhiều thửa đất thì thống kê chi tiết các thửa đất kèm theo)</i>	
2. Tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng: m ²
3. Mục đích sử dụng đất (theo Quyết định giao đất, cho thuê đất).....	
4. Diện tích đất do tổ chức đang trực tiếp sử dụng: m ²
5. Diện tích đất đang liên doanh, liên kết với các thành phần kinh tế khác: m ²
6. Diện tích đất đang cho thuê, cho mượn: m ²
7. Diện tích đất đã chuyển nhượng cho người khác: m ²
8. Diện tích đất đang bị lấn, bị chiếm: m ²
9. Diện tích đất đang có tranh chấp: m ²
10. Diện tích đất đã bố trí làm đất ở cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ: m ²
11. Diện tích đất không sử dụng: m ²
12. Tài sản gắn liền với đất trên diện tích do công ty đang sử dụng:	

0969.165

Nhà hoặc công trình xây dựng khác				Cây rừng, cây lâu năm	
Loại nhà, công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng	Kết cấu	Loại cây	Diện tích có cây (m ²)

II. Thời hạn sử dụng đất theo giấy tờ hiện có:

Được sử dụng:.....năm, sử dụng đến ngày tháng năm

III. Nguồn gốc sử dụng đất:

1. Diện tích đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất: m²
2. Diện tích đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: m²
3. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê một lần: m²
4. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê nhiều lần: m²
5. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê hàng năm: m²
6. Diện tích đất nhận chuyển nhượng QSDĐ: m²
7. Diện tích đất tự lấn, chiếm: m²
8. Diện tích đất thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác: m²
9. Diện tích đất có nguồn gốc khác (ghi cụ thể):m²

IV. Nghĩa vụ tài chính về đất đai đã hoặc chưa thực hiện:

1. Loại nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện hoặc chưa thực hiện
 - 1.1. Tiền sử dụng đất đã nộp:đ; Số tiền còn nợ:.....đ
 - 1.2. Tiền thuê đất đã nộpđ, tính đến ngày ... /... /.....,
 - 1.3. Thuế chuyển quyền đã nộp:.....đ; Số tiền còn nợ:đ
 - 1.4. Lệ phí trước bạ đã nộp:.....đ; Số tiền còn nợ:đ

Cộng tổng số tiền đã nộp:đ; Số tiền còn nợ:đ
2. Số tiền đã thanh toán có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước:
.....
.....
V. Giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có:
1.
2.
3.
4.

Cam đoan nội dung báo cáo trên đây là đúng và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã báo cáo.

Kèm theo báo cáo có các giấy tờ sau đây:

- Trích lục bản đồ địa chính (hoặc bản trích đo địa chính khu đất quản lý, sử dụng);
- Thống kê các thửa đất do công ty đang quản lý, sử dụng (nếu có nhiều thửa đất);
- Các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có (bản sao không phải công chứng).

Ngày..... tháng..... năm.....

Giám đốc

(Ký tên, đóng dấu)

Đơn vị báo cáo:

THỐNG KÊ CÁC THỬA ĐẤT
(Kèm theo báo cáo rà soát hiện trạng quản lý và sử dụng đất số ngày .../.../...)

Mẫu số 02/HT-ĐĐ

Số hiệu tờ bản đồ	Số hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mục đích đang sử dụng	Tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng	Lý do có đất sử dụng	Tài sản gắn liền với đất	
						Loại tài sản; số tầng và kết cấu (đối với nhà)	Diện tích chiếm đất (m ²)
1	2	3	4	5	6	7	8

Ghi chú: Mẫu này lập cho toàn bộ diện tích đất của công ty đang quản lý sử dụng ở mỗi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và lập theo thứ tự từng tờ bản đồ, từng thửa đất;

Cột 5: ghi tên tổ chức, cá nhân đang thuê, mượn, lấn chiếm, được phân làm nhà ở; đang tranh chấp đất;

Cột 6: ghi rõ hình thức thuê đất, mượn đất, lấn chiếm đất, được phân làm nhà ở; tranh chấp đất;

Cột 8: đối với tài sản là nhà thì ghi diện tích đất xây dựng.

Ngày... tháng... năm ...

Người lập

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày ... tháng ... năm ...

Giám đốc

(Ký tên và đóng dấu)