

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI
TRƯỜNG**

Số: 2162/BTNMT-ĐĐ

*V/v thi hành Luật Đất đai năm 2003 trong thời
gian chưa có các Nghị định hướng dẫn thi hành*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 02 tháng 7 năm 2004

Kính gửi: - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2004. Hiện nay, Chính phủ đang khẩn trương hoàn thiện để ban hành các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật. Để thống nhất triển khai thi hành Luật trên phạm vi cả nước trong khi chưa có các nghị định hướng dẫn thi hành, sau khi xin ý kiến Chính phủ tại phiên họp thường kỳ tháng 6, từ ngày 30 tháng 6 đến ngày 02 tháng 7 năm 2004, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện như sau:

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003 ĐÃ ĐƯỢC QUY ĐỊNH CỤ THỂ TRONG LUẬT

Từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, tất cả các quy định của Luật Đất đai năm 2003 mà trong Luật không giao cho Chính phủ quy định cụ thể hoặc hướng dẫn thi hành, thì được thi hành theo quy định của Luật. Lưu ý một số trường hợp cụ thể sau:

1. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại về đất đai được thực hiện theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai năm 2003. Trình tự, thủ tục theo các quy định hiện hành.

Đối với những trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001.

2. Người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật đất đai năm 2003. Trình tự, thủ tục theo các quy định hiện hành.

Đối với trường hợp thực hiện quyền tặng cho thì trình tự, thủ tục được thực hiện như đối với thực hiện quyền thừa kế.

3. Thực hiện phân loại đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003. Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp ở khu vực nông thôn mà chưa thuộc loại được quy định tại Điều 13 của Luật Đất đai năm 2003 thì đưa vào loại đất nông nghiệp khác; đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp mà chưa thuộc loại được quy định tại Điều 13 của Luật Đất đai năm 2003 thì đưa vào loại đất phi nông nghiệp khác; đất xây dựng các công trình sử dụng vào mục đích công cộng chưa quy định tại Điều 13 của Luật Đất đai năm 2003 thì đưa vào đất xây dựng các công trình công cộng khác.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

4. Lập, điều chỉnh, xét duyệt, công bố và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, trừ trường hợp đối với đất quốc phòng, an ninh sẽ có hướng dẫn sau.

5. Đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

6. Việc thu hồi đất, quản lý quỹ đất đã thu hồi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

7. Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan tài nguyên và môi trường các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện đúng quyền hạn, trách nhiệm đối với việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

II. XỬ LÝ TRƯỜNG HỢP MÀ LUẬT ĐẤT ĐAI GIAO CHO CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đối với Điều 13 giao Chính phủ quy định về đất nông nghiệp khác, đất phi nông nghiệp khác, đất xây dựng các công trình công cộng khác thì thực hiện theo Điểm 3 Mục I của Công văn này;

2. Đối với Điều 30 giao Chính phủ quy định cụ thể việc lập, xét duyệt, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì thực hiện theo Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

3. Đối với Điều 40 giao Chính phủ quy định các dự án đầu tư lớn thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì áp dụng các quy định hiện hành về việc Nhà nước thu hồi đất đối với các dự án.

4. Đối với Điều 45 giao Chính phủ quy định cụ thể về việc trưng dụng đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định trưng dụng đất trong trường hợp cấp thiết và phải báo cáo ngay Thủ tướng Chính phủ đối với từng trường hợp cụ thể.

5. Đối với Điều 70 giao Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng, Điều 72 giao Chính phủ quy định các mục đích sử dụng khác của đất công ích, Điều 76 và Điều 77 giao Chính phủ quy định về việc giao, giao khoán đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao khoán đất, giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng, cho thuê đất rừng đặc dụng kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng thì xử lý như sau:

- Hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng thì được thực hiện như quy định về hạn mức sử dụng đất tại Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 và Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999;

- Việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 85/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999;

- Việc giao, giao khoán đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, quyền và nghĩa vụ của người được giao khoán đất; việc giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng; việc cho thuê đất rừng đặc dụng kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng thì được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 và Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999.

6. Đối với Điều 78 giao Chính phủ quy định về sử dụng đất có mặt nước hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, Điều 80 giao Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở, Điều 84 giao Chính phủ quy định về việc cho thuê

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

đất ở thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê thì phải báo cáo Chính phủ nếu có vướng mắc quá trình quản lý, sử dụng.

7. Đối với Điều 85 giao Chính phủ quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất khu chung cư thì thực hiện việc thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng khu chung cư, trừ trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 60 của Luật Đất đai năm 2003.

8. Đối với Điều 89 giao Chính phủ quy định về loại đất xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

9. Đối với Điều 91 và Điều 92 giao Chính phủ quy định cụ thể về việc quản lý, sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế thì thực hiện theo các quy định hiện hành của Chính phủ về khu công nghiệp cao, khu kinh tế.

10. Đối với Điều 113 giao Chính phủ quy định về trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện thì thực hiện theo quy định tại Quyết định số 132/2002/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2002.

11. Đối với Điều 116 quy định về giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân giao Chính phủ quy định cụ thể và Điều 119 quy định về quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài giao Chính phủ quy định trường hợp được phép đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở thì chờ quy định cụ thể của Chính phủ.

12. Đối với Điều 132 giao Chính phủ quy định cụ thể về tổ chức và hoạt động của thanh tra chuyên ngành về đất đai thì thực hiện theo tổ chức, chức năng, nhiệm vụ của thanh tra đất đai hiện nay.

13. Đối với Điều 140 giao Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 04/CP ngày 10 tháng 01 năm 1997.

III. VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tiếp tục sử dụng mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành cho đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2004.

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2004 sẽ sử dụng thống nhất theo mẫu mới của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

2. Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tính toán số lượng giấy chứng nhận cần thiết để cấp theo nhu cầu của địa phương cho đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2004. Trường hợp còn thừa hoặc thiếu giấy chứng nhận so với nhu cầu thì báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để có kế hoạch điều chuyển giữa các địa phương, tránh lãng phí về giấy chứng nhận đã phát hành.

3. Từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thu tiền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều 50 thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

Luật Đất đai năm 2003 có tầm quan trọng đặc biệt trong việc tăng cường quản lý nhà nước về đất đai. Việc tổ chức thi hành Luật đang được sự quan tâm của các tầng lớp nhân dân, các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Bộ Tài nguyên và Môi trường trân trọng đề nghị các đồng chí Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm chỉ đạo, tổ chức thực hiện tốt ngay từ khi Luật có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc kịp thời phản ánh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xử lý hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo xử lý.

**BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG**

Mai Ái Trục