

CHÍNH PHỦ

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

Số: 01/2017/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2017

NGHỊ ĐỊNH

**Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định
chi tiết thi hành Luật đất đai**

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

“Điều 3. Xác định loại đất

1. Trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật đất đai thì loại đất được xác định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng;

b) Trường hợp đang sử dụng đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc xác định loại đất được căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và dự án đầu tư.

3. Đối với thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) thì việc xác định loại đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì tách thửa đất theo từng mục đích và xác định mục đích cho từng thửa đất đó;

b) Trường hợp không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất có mức giá cao nhất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở.

4. Cơ quan xác định loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; là Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp thửa đất có cả đối tượng thuộc thẩm quyền xác định loại đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện thì cơ quan xác định loại đất là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh."

2. Bổ sung Điều 3a như sau:

"Điều 3a. Việc xác nhận nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 30 Điều 3 của Luật đất đai

Khi thực hiện thủ tục giao đất, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp theo quy định sau đây:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp sau khi có văn bản xác nhận về việc sử dụng đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.”

3. Chuyển khoản 2 thành khoản 3, khoản 3 thành khoản 4 và bổ sung khoản 2 vào Điều 4 như sau:

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương bao gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai được giao thực hiện một số nhiệm vụ trong quản lý nhà nước về đất đai.”

4. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 5 như sau:

“a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định; xây dựng, quản lý, cập nhật, đo đạc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;”

5. Bổ sung Điều 5a như sau:

“Điều 5a. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được thực hiện điều tra, đánh giá đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có chức năng thực hiện điều tra, đánh giá đất đai đối với các tổ chức sự nghiệp của Nhà nước;

b) Có ít nhất 05 cá nhân đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Có đủ trang thiết bị và công nghệ phù hợp với phương pháp thực hiện theo quy định kỹ thuật về điều tra, đánh giá đất đai của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Cá nhân thực hiện điều tra, đánh giá đất đai trong tổ chức có chức năng điều tra, đánh giá đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Có trình độ từ đại học trở lên thuộc các chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, khoa học đất, thổ nhưỡng, môi trường và các chuyên ngành khác có liên quan đến điều tra, đánh giá đất đai;
- c) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất hoặc điều tra, đánh giá đất đai từ 36 tháng trở lên.

3. Tổ chức thực hiện phân tích mẫu đất phải có phòng phân tích đất được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận."

6. Bổ sung Điều 5b như sau:

"Điều 5b. Điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng hệ thống thông tin đất đai

1. Điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động về xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, xây dựng phần mềm của hệ thống thông tin đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

2. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có chức năng xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với các tổ chức sự nghiệp của Nhà nước;

b) Có ít nhất 10 cá nhân đối với hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện, có ít nhất 15 cá nhân đối với hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh, cấp quốc gia đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Có hạ tầng, thiết bị công nghệ phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Cá nhân được hành nghề xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trong tổ chức hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Có trình độ từ đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, trắc địa bản đồ, công nghệ thông tin và các chuyên ngành khác có liên quan đến cơ sở dữ liệu đất đai;
- c) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất hoặc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai từ 24 tháng trở lên.

4. Phạm vi hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai bao gồm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện, cấp tỉnh và cấp quốc gia.

Việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp quốc gia chỉ được thực hiện sau khi Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thẩm định, đánh giá đủ điều kiện, năng lực hoạt động theo quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Quy trình thẩm định, đánh giá điều kiện, năng lực của tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai như sau:

a) Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp gửi hồ sơ về Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định năng lực; hồ sơ đề nghị thẩm định gồm có:

- Văn bản về nội dung, khối lượng nhiệm vụ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai dự kiến thực hiện;

- Bản sao quyết định thành lập, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong lĩnh vực công nghệ thông tin, đo đạc bản đồ địa chính và quản lý đất đai; giấy phép hoạt động đo đạc bản đồ địa chính;

- Danh mục và số lượng các loại thiết bị công nghệ của đơn vị được sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

- Danh sách cán bộ đăng ký tham gia thực hiện, trong đó thể hiện trình độ và chuyên môn đào tạo, chứng chỉ đào tạo về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và kinh nghiệm công tác của từng người;

- Danh mục dự án, công trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đã, đang thực hiện hoặc tham gia thực hiện (nếu có).

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc thẩm định và thông báo kết quả cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp.”

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 6 như sau:

“4. Bộ Tài chính trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất; quy định việc cấp phát, hạch toán, thanh quyết toán kinh phí, huy động, sử dụng các nguồn vốn của Quỹ phát triển đất và cơ chế ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương đối với trường hợp không thành lập Quỹ phát triển đất hoạt động độc lập theo quy định về quản lý ngân sách và quỹ tài chính của Nhà nước.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất của Thủ tướng Chính phủ và các quy định khác có liên quan để quyết định thành lập hoặc điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ của Quỹ phát triển đất đã được thành lập trước đây và quyết định cơ cấu tổ chức, nguồn vốn, cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất cho phù hợp với điều kiện và tình hình thực tế tại địa phương.”