

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

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: 07/2015/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2015

THÔNG TƯ

Quy định việc lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với công ty nông, lâm nghiệp

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

Căn cứ Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp;

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 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 Pháp chế, Vụ trưởng Vụ Kế hoạch,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định việc lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với công ty nông, lâm nghiệp.

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định việc lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) đối với các công ty thực hiện sắp xếp, đổi mới tổ chức, cơ chế quản lý và chính sách theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp (sau đây gọi là công ty nông, lâm nghiệp).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, nhà ở và công trình xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn, tài chính các cấp và các cơ quan khác có liên quan; công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

2. Công ty nông, lâm nghiệp, người sử dụng đất, người được Nhà nước giao quản lý đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp.

Chương II

LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT; XÁC ĐỊNH GIÁ THUÊ ĐẤT; GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỐI VỚI CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

Điều 3. Căn cứ xây dựng phương án sử dụng đất

1. Phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển công ty nông, lâm nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

Điều 4. Trình tự lập phương án sử dụng đất

1. Thu thập thông tin, tài liệu; khảo sát thực địa; đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Lập phương án sử dụng đất.

3. Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất.

Điều 5. Thu thập thông tin, tài liệu; khảo sát thực địa; đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

1. Thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển; quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch của các ngành, lĩnh vực tại địa phương và hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Khảo sát thực địa để rà soát hiện trạng sử dụng đất, làm rõ về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất, thu thập bổ sung thông tin, chỉnh lý các tài liệu.

3. Nghiên cứu, phân tích nội dung quy hoạch sử dụng đất của địa phương có ảnh hưởng đến phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động; hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp làm cơ sở cho việc lập phương án sử dụng đất.

Điều 6. Lập phương án sử dụng đất

1. Xác định tổng diện tích và ranh giới đất công ty nông, lâm nghiệp hiện đang quản lý, sử dụng.

2. Xác định diện tích và ranh giới đất công ty nông, lâm nghiệp đề nghị giữ lại, trong đó làm rõ:

a) Cơ cấu sử dụng đất theo nhóm đất đảm bảo mục tiêu phương án sắp xếp, đổi mới công ty nông, lâm nghiệp đã được phê duyệt;

b) Vị trí, ranh giới, diện tích từng loại đất và thời hạn sử dụng đối với diện tích đất để Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

3. Xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất theo từng loại đất bàn giao cho địa phương.

4. Tổng hợp từng loại đất đã xác định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

5. Lập bản đồ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp trên nền bản đồ địa chính hoặc bản đồ hiện trạng sử dụng đất hiện có.

6. Hoàn thiện phương án sử dụng đất theo kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính.

7. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất.

Điều 7. Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất

1. Hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp được lập thành 10 bộ, nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định. Hồ sơ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất và Biểu kèm theo, lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư này;

c) Bản đồ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có liên quan, tổ chức thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp theo quy định sau đây:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đến các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp để thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; gửi thông báo kết quả thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đến công ty nông, lâm nghiệp để hoàn chỉnh hồ sơ.

Điều 8. Lập phương án sử dụng quỹ đất bàn giao cho địa phương

1. Trong thời gian các công ty nông, lâm nghiệp lập phương án sử dụng đất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (dưới đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan lập phương án sử dụng đối với quỹ đất công ty nông, lâm nghiệp dự kiến bàn giao cho địa phương.

2. Ngay sau khi phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoàn thiện phương án sử dụng quỹ đất bàn giao cho địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Điều 9. Xác định giá đất làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp

1. Việc xác định giá đất để làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp của các công ty nông, lâm nghiệp thực hiện theo quy định tại các Điều 15, 16, 17 và 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; các Điều 29, 30, 31, 32, 34 và 35 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

2. Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp được áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm để xác định giá đất làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất:

a) Sử dụng đất tại vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

b) Sử dụng các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

Điều 10. Giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với công ty nông, lâm nghiệp

Căn cứ phương án sử dụng đất đã được phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận cho công ty nông, lâm nghiệp theo quy định.

Chương III

LẬP HỒ SƠ RANH GIỚI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐO ĐẠC, LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH ĐỐI VỚI ĐẤT CỦA CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP

Điều 11. Xác định ranh giới, cắm mốc ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

1. Ranh giới sử dụng đất (sau đây gọi là ranh giới) của công ty nông, lâm nghiệp được xác định theo kết quả sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Trước khi xác định ranh giới, vị trí cắm mốc ranh giới trên thực địa phải thiết kế sơ bộ đường ranh giới, vị trí và số thứ tự mốc ranh giới trên bản đồ nền. Bản đồ nền phải thể hiện đầy đủ các yếu tố địa hình, địa vật có ý nghĩa định hướng, được biên tập từ các nguồn tài liệu bản đồ hiện có, thể hiện nội dung dự thảo phương án sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, gồm: bản đồ địa chính, bản đồ địa chính cơ sở, bản đồ địa hình tỷ lệ lớn nhất có trong khu vực.

3. Thành phần tham gia xác định ranh giới, vị trí cắm mốc ranh giới của công ty nông, lâm nghiệp tại thực địa gồm:

- a) Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường (chủ trì);
- b) Đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- c) Đại diện Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã);
- d) Đại diện công ty nông, lâm nghiệp;
- đ) Đại diện đơn vị thi công;
- e) Người sử dụng đất có liên quan.

4. Lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất

a) Bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa đất giữa công ty nông, lâm nghiệp với người sử dụng đất liền kề được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 02 kèm theo Thông tư này đối với tất cả chủ sử dụng đất liền kề, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều này;

b) Đối với các công ty nông, lâm nghiệp có các khu vực liên quan đến ranh giới đã lập bản đồ địa chính trước đây mà ranh giới hiện tại không thay đổi, không có lấn chiếm, không có tranh chấp so với thời điểm lập bản đồ hoặc trường hợp giữa công ty nông, lâm nghiệp và người sử dụng đất liền kề có thỏa thuận rõ ràng bằng văn bản về ranh giới thì không phải lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thừa