

THÔNG TƯ

**Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP
và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014
của Chính phủ**

Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, có hiệu lực kể từ ngày 13 tháng 3 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

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

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 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 Kế hoạch và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ..¹

¹ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai có căn cứ ban hành như sau:

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

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 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 36/2017/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2017 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 và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định việc quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển; việc sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đổi công ty, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp; việc xử lý đối với một số trường hợp liên quan đến giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bản đồ địa chính, thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường các cấp, Văn phòng đăng ký đất đai, công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.
2. Người sử dụng đất, người được Nhà nước giao quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT BÃI BỒI VEN SÔNG, ĐẤT BÃI BỒI VEN BIỂN, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN

Điều 3. Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển

1. Đối với các địa phương mà quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thể hiện nội dung sử dụng đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh), Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có trách nhiệm tổ chức việc rà soát để điều chỉnh, bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh); quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cấp huyện) có biển phải thể hiện nội dung sử dụng đối với đất có mặt nước ven biển theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 4. Giao, cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển

1. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển chưa sử dụng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao, cho thuê; đất có mặt nước ven biển chưa sử dụng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê để sử dụng vào mục

đích nào thì chế độ sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai đối với mục đích đó.

2. Việc cho thuê đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Điều 52 và Điều 58 của Luật Đất đai, Điều 13 và Điều 14 của 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 (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất, thu hồi đất có mặt nước ven biển theo quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai. Trường hợp dự án đầu tư sử dụng mặt nước biển trong khu vực biển từ 03 hải lý trở ra tính từ đường mép nước biển thấp nhất tính trung bình nhiều năm thì thẩm quyền cho thuê mặt biển thực hiện theo quy định của pháp luật về biển.

Điều 5. Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển

1. Thời hạn cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất quyết định căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của người thuê đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin thuê đất nhưng phải đảm bảo phù hợp với tiến độ thực hiện quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch ngành có liên quan (nếu có) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thời hạn cho thuê đất quy định tại Khoản 1 Điều này không quá 50 năm. Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn cho thuê đất không quá 70 năm.

3. Khi hết thời hạn thuê đất, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn thuê đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 6. Đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển đã sử dụng vào mục đích nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được tiếp tục sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển trong thời hạn giao đất còn lại đối với đất được giao theo phương án giao đất của địa phương khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc

giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Khi hết thời hạn giao đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Được tiếp tục sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển trong thời hạn giao đất còn lại đối với trường hợp được Nhà nước giao đất.

Khi hết thời hạn giao đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất;

b) Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, được thừa kế quyền sử dụng đất từ đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất; phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với phần diện tích đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định như sau:

a) Được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thuê đất còn lại;

b) Khi hết thời hạn thuê đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển do tự khai hoang mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cho thuê đất.

Điều 7. Lập hồ sơ quản lý đất có mặt nước ven biển

Việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển thực hiện theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT). Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính đối với đất có mặt nước ven biển.

Chương III

VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP CHUYỂN ĐỔI CÔNG TY, CHIA, TÁCH, HỢP NHẤT, SÁP NHẬP DOANH NGHIỆP

Điều 8.² Việc sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đổi công ty, chuyển doanh nghiệp tư nhân thành công ty trách nhiệm hữu hạn

Trường hợp chuyển đổi từ công ty trách nhiệm hữu hạn sang công ty cổ phần hoặc chuyển từ công ty cổ phần sang công ty trách nhiệm hữu hạn, từ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thành công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên hoặc chuyển từ công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, chuyển đổi doanh nghiệp tư nhân thành công ty trách nhiệm hữu hạn, trừ trường hợp cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì việc sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp chuyển đổi doanh nghiệp mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp doanh nghiệp trước khi chuyển đổi đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách nhà nước thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp sau khi chuyển đổi theo quy định của pháp luật về đất đai.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp sau khi chuyển đổi;

b) Trường hợp doanh nghiệp trước khi chuyển đổi đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận

² Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2017.

chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì doanh nghiệp sau khi chuyển đổi có trách nhiệm đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo thủ tục quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp sau khi chuyển đổi thuê đất trả tiền thuê hàng năm là giá đất đã quyết định để tính tiền thuê đất đối với doanh nghiệp trước khi chuyển đổi nếu thời điểm chuyển đổi công ty thuộc chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất và mặt nước (sau đây gọi là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) khi hết chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất.

2. Trường hợp chuyển đổi doanh nghiệp đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đồng thời với thủ tục giao đất, cho thuê đất hoặc thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 1 Điều này.

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 9. Việc sử dụng đất đối với trường hợp chia, tách doanh nghiệp

Trường hợp doanh nghiệp đang sử dụng đất thực hiện chia, tách doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì việc sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Quyết định chia, tách doanh nghiệp phải xác định rõ từng doanh nghiệp được sử dụng đất sau khi chia, tách; quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của từng doanh nghiệp sau khi chia, tách.

Trường hợp việc phân chia quyền sử dụng đất cho các doanh nghiệp sau khi chia, tách dẫn đến việc chia, tách thửa đất thì việc chia, tách thửa đất đó phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị; quy hoạch điểm dân cư nông thôn; quy hoạch nông thôn mới.

2. Đối với trường hợp chia, tách doanh nghiệp mà có phân chia quyền sử dụng đất cho các doanh nghiệp sau khi chia, tách và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp công ty bị chia, tách đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách nhà nước thì Sở Tài nguyên và Môi

trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất của công ty bị chia, tách để giao đất, cho thuê đất đối với công ty sau khi chia, tách theo quy định của pháp luật về đất đai.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với công ty sau khi chia, tách;

b) Trường hợp công ty bị chia, tách đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì công ty sử dụng đất sau khi chia, tách được kế thừa các quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất của công ty bị chia, tách và có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp công ty sau khi chia, tách thuê đất trả tiền thuê hàng năm là giá đất đã xác định để tính tiền thuê đất đối với doanh nghiệp bị chia, tách nếu thời điểm chia, tách doanh nghiệp thuộc chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP khi hết chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất.

3. Trường hợp chia, tách doanh nghiệp đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đồng thời với thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 10. Việc sử dụng đất đối với trường hợp hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp

1. Trường hợp công ty bị hợp nhất hoặc công ty bị sáp nhập đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả có nguồn từ ngân sách nhà nước thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất của công ty bị hợp nhất hoặc công ty bị sáp nhập để giao đất, cho thuê đất đối với công ty hợp nhất hoặc công ty nhận sáp nhập.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

2. Trường hợp công ty bị hợp nhất hoặc công ty bị sáp nhập đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì công ty hợp nhất hoặc công ty nhận sáp nhập có trách nhiệm đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo thủ tục quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp công ty hợp nhất hoặc công ty nhận sáp nhập thuê đất trả tiền thuê hàng năm là giá đất đã xác định để tính tiền thuê đất đối với công ty trước khi hợp nhất hoặc sáp nhập nếu thời điểm hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp thuộc chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP khi hết chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất.

3. Trường hợp hợp nhất hoặc sáp nhập doanh nghiệp đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đồng thời với thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất hoặc thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chương IV

QUY ĐỊNH XỬ LÝ ĐỐI VỚI MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP LIÊN QUAN ĐẾN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI VÀ LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, GIÁ ĐẤT

Điều 11. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất

1.³ Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động, bao gồm:

³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2017.

a) Chuyển đất trồng cây hàng năm sang đất nông nghiệp khác gồm: đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm;

b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản sang trồng cây lâu năm;

c) Chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hàng năm;

d) Chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở;

đ) Chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất xây dựng công trình sự nghiệp.

2. Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ, gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

3. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ tại nơi tiếp nhận hồ sơ quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 60 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

b) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận vào Đơn đăng ký; xác nhận mục đích sử dụng đất vào Giấy chứng nhận; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có); trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 12. Việc lồng ghép thời gian thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà phải thực hiện việc đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất thì thời

gian thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá tổng thời gian thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận và thủ tục đăng ký biến động quy định tại Điểm i và Điểm p Khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 13. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai và Điều 39 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Trường hợp chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất;

c) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

3. Hồ sơ thực hiện thủ tục quy định tại Khoản 1 Điều này, gồm:

a) Văn bản về chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất của một phần thửa đất;

c) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 14. Quy định bổ sung về nộp hồ sơ, thủ tục khi đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình vào doanh nghiệp tư nhân, bao gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất của hộ gia đình vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận bị mất của cộng đồng dân cư được thực hiện như trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

3. Trường hợp chuyển đổi công ty, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp, tổ chức thì người chịu trách nhiệm nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất là người sử dụng đất sau khi chuyển đổi công ty, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

4. Đối với giao dịch về quyền sử dụng đất được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì thời điểm có hiệu lực của việc đăng ký là thời điểm có ghi ngày tháng năm sớm nhất thể hiện trong văn bản có ghi thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ hoặc trong sổ địa chính hoặc sổ theo dõi biến động đất đai.

5. Người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp Giấy chứng nhận đã in, viết hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền ký trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép ghi nợ hoặc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thể hiện nội dung ghi nợ, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính vào Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 13 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT).

Điều 15. Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất

Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai bao gồm:

1. Bảng khoán điền thổ.
2. Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
3. Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
4. Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.
5. Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.
6. Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.
7. Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất ở công nhận.

Điều 16. Cấp lại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận bị mất

Trường hợp Trang bổ sung của Giấy chứng nhận bị mất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp lại thì việc cấp lại Trang bổ sung thực hiện theo quy định tại Điều 77 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Văn phòng đăng ký đất đai ghi “Trang bổ sung này thay thế cho Trang bổ sung số... (*ghi số thứ tự của Trang bổ sung bị mất*)” vào dòng đầu tiên của Trang bổ sung cấp lại.

Điều 17. Xác định thời hạn sử dụng đất

1. Trường hợp tổ chức trong nước đang sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà tổ chức đó không có giấy tờ về việc giao đất, cho thuê đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận.

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất được tính từ thời điểm có hiệu lực của quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3.⁴ *Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây xác định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là lâu dài thì khi cấp đổi Giấy chứng nhận phải xác định lại thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013.*

⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2017.

Điều 18. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT

1. Sửa đổi, bổ sung Điểm b Khoản 1 Điều 19 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT như sau:

“b) Trường hợp dính chính nội dung sai sót vào Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thực hiện. Trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thực hiện.”

2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 24 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT như sau:

“5. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

b) Xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể và chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp giao đất làm nhà ở thì chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở được giao không đúng thẩm quyền.”

Điều 19. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT như sau:

1. Sửa đổi đoạn dẫn Khoản 6 Điều 9 như sau:

“6. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi do xác định lại diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận gồm có:”

2. Bổ sung Khoản 5 và Khoản 6 vào Điều 11 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT như sau:

“5. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai đã trang bị máy quét (scan) thì việc nộp hồ sơ khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu xuất trình bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các Điều 18, 31, 32, 33, 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có) để quét (scan) trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Chi phí cho việc quét (scan) các giấy tờ nêu trên do người làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận chi trả theo mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

b) Văn phòng đăng ký đất đai đóng dấu xác nhận **“Đã cấp Giấy chứng nhận”** vào bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trả bản chính giấy tờ cho người làm thủ tục khi trao Giấy chứng nhận.

Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn giá trị để cấp Giấy chứng nhận (như giấy tờ thừa kế cho nhiều người mà mới cấp Giấy chứng nhận cho một hoặc một số người và còn một hoặc một số người chưa cấp Giấy chứng nhận,...) thì sau mỗi lần cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai đóng dấu xác nhận **“Đã cấp Giấy chứng nhận cho ... (ghi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận)”**; khi giấy tờ đã hết giá trị để cấp Giấy chứng nhận (đã cấp Giấy chứng nhận cho tất cả người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được nhận quyền thể hiện trên giấy tờ) thì đóng dấu xác nhận **“Đã cấp Giấy chứng nhận”**.

6. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, việc nộp hồ sơ khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện thống nhất theo hình thức quy định tại Khoản 5 Điều này.”

3. Sửa đổi cụm từ “Người nộp hồ sơ” thành cụm từ “Người nhận hồ sơ” và cụm từ “Người nhận kết quả” thành cụm từ “Người trả kết quả” tại phần ký tên của Liên 2 Mẫu số 02/ĐK thuộc Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

Điều 20. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính như sau:

1. Sửa đổi cụm từ “Khu vực có $M_t \leq 1$ ” tại Tiết a Điểm 1.5 Khoản 1 Điều 6 thành cụm từ “Khu vực có $M_t < 5$ ”.

2. Sửa đổi Khoản 2 Điều 20 như sau:

“2. Nội dung sổ mục kê đất đai gồm số thứ tự tờ bản đồ địa chính, mảnh trích đo địa chính; số thứ tự thửa đất, đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; tên người sử dụng, quản lý đất; mã đối tượng sử dụng, quản lý đất; diện tích; loại đất (bao gồm loại đất theo hiện trạng, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).”.

3. Sửa đổi Điểm 7.1 Khoản 7 Điều 22 như sau:

“7.1. Trường hợp trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với nơi chưa lập Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) để phục vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đơn lẻ, thường xuyên hàng năm thì phải có chữ ký của người thực hiện đo đạc, người kiểm tra và ký duyệt của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tại vị trí phần ngoài khung mảnh trích đo địa chính theo mẫu quy định tại Điểm 4 Mục III của Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư này.”.

4. Sửa đổi Điểm d Khoản 3.2 Mục I của Phụ lục số 01 như sau:

“d) Thể hiện bằng màu đỏ mã màu = 3, có chỉ số màu đồng thời Red = 255, Green = 0, Blue = 0 đối với ranh giới thửa đất theo quy hoạch và ranh giới chỉnh lý.”.

5. Sửa đổi cụm từ “Tọa độ và chiều dài cạnh thửa” tại Mục 12 của Phụ lục số 12 thành cụm từ “Chiều dài cạnh thửa đất”.

6. Sửa đổi dòng thứ 4 từ trên xuống của Mục “Thửa đất T” thuộc “I. Bảng phân lớp đối tượng bản đồ địa chính” của Phụ lục số 18 như sau:

Tại cột “Đối tượng” sửa đổi cụm từ “Ghi chú về thửa đất” thành cụm từ “Số thứ tự thửa đất”; bỏ cụm từ “Ghi chú về thửa đất” tại cột “Dữ liệu thuộc tính”.

Điều 21. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT

Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Điểm c Khoản 2 Điều 19 như sau:

“c) Ranh giới các khoanh đất thể hiện trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê được phản ánh đúng theo trạng thái đã được xác định trong quá trình khoanh vẽ, không tổng hợp, không khái quát hóa, đảm bảo thể hiện vị trí, diện tích các khoanh đất với độ chính xác cao nhất theo kết quả điều tra thực địa.

Khoanh đất trên bản đồ kết quả điều tra kiểm kê phải thể hiện nhãn khoanh đất gồm số thứ tự khoanh đất; diện tích khoanh đất; mã loại đất; mã loại đối tượng sử dụng đất hoặc đối tượng quản lý đất theo hình thức như sau:

Mã loại đất	<u>Số thứ tự khoanh đất</u>
Mã đối tượng	Diện tích khoanh đất

* Trường hợp khoanh đất có mục đích chính và mục đích phụ thì thể hiện mục đích chính trước và thể hiện mục đích phụ sau trong ngoặc đơn:

Mã loại đất chính (Mã loại đất phụ)	<u>Số thứ tự khoanh đất</u>
Mã đối tượng	Diện tích khoanh đất

* Trường hợp khoanh đất có nhiều mục đích sử dụng mà xác định được diện tích sử dụng riêng vào từng mục đích thì thể hiện:

Mã loại đất 1 (diện tích loại đất 1); Mã loại đất 2 (diện tích loại đất 2)	<u>Số thứ tự khoanh đất</u>
Mã đối tượng	Diện tích khoanh đất

Nhãn khoanh đất được tạo dưới dạng cell. Mã ký hiệu loại đất, loại đối tượng sử dụng, đối tượng quản lý đất theo quy định tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư này.

Số thứ tự khoanh đất được thể hiện bằng số Ả Rập, từ 01 đến hết trong phạm vi toàn xã, thứ tự đánh số từ trên xuống dưới, từ trái sang phải, theo đường zích zắc (ziczac). Đối với các yếu tố chiếm đất không tạo thành thửa đất được khép vùng theo đường địa giới hành chính và được đánh số thứ tự như thửa đất;"

2. Sửa đổi Điểm d Khoản 4 Điều 23 như sau:

“d) Thời gian gửi kết quả thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, đất an ninh cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo thời gian gửi kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 5 và Điểm a Khoản 2 Điều 6 của Thông tư này;”.

3. Sửa đổi Khoản 3 Điều 24 như sau:

"3. Kết quả kiểm tra quy định tại các Điểm b, c, d, và đ Khoản 2 Điều này được lập thành văn bản thể hiện kết quả kiểm tra từng nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này."

4. Sửa đổi Điểm c Khoản 2 Điều 25 như sau:

“c) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai) kiểm tra kết quả của cấp huyện trước khi tiếp nhận;”.

5. Sửa đổi Khoản 3 Điều 25 như sau:

“3. Kết quả kiểm tra, thẩm định quy định tại các Điểm b, c, d và đ Khoản 2 Điều này được lập thành văn bản thể hiện kết quả từng nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này.”.

6. Sửa đổi Điểm 1.1.1 của Phụ lục số 01 như sau:

"Đất trồng cây hàng năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được gieo trồng, cho thu hoạch và kết thúc chu kỳ sản xuất trong thời gian không quá một (01) năm, kể cả đất trồng cây hàng năm được lưu gốc để thu hoạch không quá năm (05) năm, đất sử dụng theo chế độ canh tác không thường xuyên theo chu kỳ. Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác."

7. Sửa đổi Điểm 1.1.2 của Phụ lục số 01 như sau:

"Đất trồng cây lâu năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được gieo trồng một lần, sinh trưởng và cho thu hoạch trong nhiều năm.

Các loại cây lâu năm bao gồm:

- Cây công nghiệp lâu năm: Gồm các cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch không phải là gỗ, được dùng để làm nguyên liệu cho sản xuất công nghiệp hoặc phải qua chế biến mới sử dụng được như chè, cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, ca cao, dừa, v.v;

- Cây ăn quả lâu năm: Gồm các cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch là quả để ăn tươi hoặc kết hợp chế biến (kể cả chuối);

- Vườn tạp là vườn trồng xen lẫn nhiều loại cây lâu năm hoặc cây lâu năm xen lẫn cây hàng năm mà không được công nhận là đất ở;

- Các loại cây lâu năm khác không phải đất trồng cây công nghiệp lâu năm và cây ăn quả lâu năm, chủ yếu là cây lấy gỗ, lấy bóng mát, tạo cảnh quan trong các đô thị, khu dân cư nông thôn.

Trường hợp đất trồng cây lâu năm có kết hợp nuôi trồng thủy sản, kinh doanh dịch vụ thì ngoài việc thống kê theo mục đích trồng cây lâu năm còn phải thống kê thêm theo các mục đích khác là nuôi trồng thủy sản, sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (trường hợp sử dụng đồng thời vào cả hai mục đích khác thì thống kê theo cả hai mục đích đó)."

8. Sửa đổi Điểm 2.1.2 của Phụ lục số 01 như sau:

"Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất ở tại các khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển các quận, thành phố, thị xã nhưng hiện tại vẫn do xã quản lý."

9. Sửa đổi Điểm 2.2.4.1 của Phụ lục số 01 như sau:

"Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp là đất xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp trực thuộc cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp; trụ sở của tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp (trừ các cơ sở văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, dịch vụ xã hội)."

Điều 22. Sửa đổi, bổ sung quy định của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT

Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 28 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 như sau:

“1. Căn cứ dự thảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đồng thời với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện kế hoạch định giá đất cụ thể phải hoàn thành trước ngày 31 tháng 3 hàng năm.”.

Điều 23. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư số 42/2014/TT-BTNMT ngày 29 tháng 7 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường như sau:

1. Sửa đổi cụm từ "xã đồng bằng có diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 1000 ha" thành cụm từ "xã đồng bằng có diện tích bằng 1.000 ha" tại các điểm gồm: đoạn thứ nhất của Điểm (1) thuộc phần Ghi chú cuối Bảng 1 quy định tại Khoản 2 Mục I Chương I Phần II; đoạn thứ nhất của Điểm (2) thuộc phần Ghi chú cuối Bảng 8 Điểm 2.2 Mục I Chương II Phần II và đoạn thứ nhất của nội dung ghi chú cuối Bảng 30 Khoản 3 Mục I Chương I Phần III.

2. Sửa đổi Bảng 2: hệ số quy mô diện tích cấp xã (K_{dtx}) quy định tại Khoản 2 Mục I Chương I Phần II như sau:

"Bảng hệ số quy mô diện tích cấp xã (K_{dtx})

Bảng 2

STT	Diện tích tự nhiên (ha)	Hệ số (K_{dtx})	Hệ số cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	≤100 - 1.000	0,5 - 1,00	Hệ số của xã cần tính = $0,5 + ((1,0 - 0,5) / (1000 - 100)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 100)$
2	>1.000 - 2.000	1,01 - 1,10	Hệ số của xã cần tính = $1,01 + ((1,1 - 1,01) / (2000 - 1000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 1000)$
3	>2.000 - 5.000	1,11 - 1,20	Hệ số của xã cần tính = $1,11 + ((1,2 - 1,11) / (5.000 - 2000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 2000)$
4	>5.000 - 10.000	1,21 - 1,30	Hệ số của xã cần tính = $1,21 + ((1,3 - 1,21) / (10.000 - 5000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 5000)$
5	>10.000 - 150.000	1,31 - 1,40	Hệ số của xã cần tính = $1,31 + ((1,4 - 1,31) / (150.000 - 10.000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 10.000)$

3. Thay thế cụm từ "huyện có ít hơn hoặc bằng 15 đơn vị cấp xã" bằng cụm từ "có 15 đơn vị hành chính cấp xã" tại đoạn đầu nội dung ghi chú cuối Bảng 4 Khoản 2 Mục II Chương I Phần II; đoạn đầu nội dung ghi chú cuối Bảng 13 và Bảng 14 Khoản 2 Mục II Chương II Phần II và nội dung ghi chú cuối Bảng 33 Khoản 3 Mục II Chương I Phần III.

4. Thay thế cụm từ "tỉnh có ít hơn hoặc bằng 10 đơn vị cấp huyện" bằng cụm từ "có 10 đơn vị hành chính cấp huyện" tại đoạn đầu nội dung ghi chú cuối Bảng 5 Khoản 2 Mục III Chương I Phần II; đoạn đầu nội dung ghi chú cuối Bảng 19 và Bảng 20 Khoản 2 Mục III Chương II Phần II và nội dung ghi chú cuối Bảng 36 Khoản 3 Mục III Chương I Phần III.

5. Sửa đổi Bảng 10 hệ số tỷ lệ bản đồ cấp (K_{tlx}) ở nội dung ghi chú cuối Bảng 9 quy định tại Khoản 2 Mục I Chương II Phần II như sau:

Bảng hệ số tỷ lệ bản đồ cấp xã (K_{tlx}):

Bảng 10

STT	Tỷ lệ bản đồ	Diện tích tự nhiên (ha)	K_{tlx}	Hệ số (K_{tlx}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	1/1000	≤ 100	1,00	Hệ số của xã cần tính = 1,0
		$>100 - 120$	1,01 - 1,15	K_{tlx} của xã cần tính = $1,01 + ((1,15 - 1,01) / (120 - 100)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 100)$
2	1/2000	$>120 - 300$	0,95 - 1,00	K_{tlx} của xã cần tính = $0,95 + ((1,0 - 0,95) / (300 - 120)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 120)$
		$>300 - 400$	1,01 - 1,15	K_{tlx} của xã cần tính = $1,01 + ((1,15 - 1,01) / (400 - 300)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 300)$
		$>400 - 500$	1,16 - 1,25	K_{tlx} của xã cần tính = $1,16 + ((1,25 - 1,16) / (500 - 400)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 400)$
3	1/5000	$>500 - 1.000$	0,95 - 1,00	K_{tlx} của xã cần tính = $0,95 + ((1,0 - 0,95) / (1.000 - 500)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 500)$
		$>1.000 - 2.000$	1,01 - 1,15	K_{tlx} của xã cần tính = $1,01 + ((1,15 - 1,01) / (2.000 - 1.000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 1.000)$
		$>2.000 - 3.000$	1,16 - 1,25	K_{tlx} của xã cần tính = $1,16 + ((1,25 - 1,16) / (3.000 - 2.000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 2.000)$
4	1/10000	$>3.000 - 5.000$	0,95 - 1,00	K_{tlx} của xã cần tính = $0,95 + ((1,0 - 0,95) / (5.000 - 3.000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 3.000)$
		$>5.000 - 20.000$	1,01 - 1,15	K_{tlx} của xã cần tính = $1,01 + ((1,15 - 1,01) / (20.000 - 5.000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 5.000)$
		$>20.000 - 50.000$	1,16 - 1,25	K_{tlx} của xã cần tính = $1,16 + ((1,25 - 1,16) / (50.000 - 20.000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 20.000)$
		$> 50.000 - 150.000$	1,26 - 1,35	K_{tlx} của xã cần tính = $1,26 + ((1,35 - 1,26) / (150.000 - 50.000)) \times (\text{diện tích của xã cần tính} - 50.000)$

6. Sửa đổi Bảng 15 hệ số tỷ lệ bản đồ cấp huyện (K_{tlh}) và Bảng 16 hệ số số lượng đơn vị cấp xã trực thuộc huyện (K_{sx}) ở nội dung ghi chú cuối Bảng 14 quy định tại Khoản 2 Mục II Chương II Phần II như sau:

Bảng hệ số tỷ lệ bản đồ cấp huyện (K_{th}):

Bảng 15

STT	Tỷ lệ bản đồ	Diện tích tự nhiên (ha)	K_{th}	Hệ số (K_{th}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	1/5000	≤ 2.000	1,00	Hệ số K_{th} của huyện cần tính =1,0
		$>2.000 - 3.000$	1,01 - 1,15	K_{th} của huyện cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(3.000-2.000))x(diện tích của huyện cần tính -2.000)
2	1/10000	$> 3.000 - 7.000$	0,95 - 1,00	K_{th} của huyện cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(7.000-3.000))x(diện tích của huyện cần tính -3.000)
		$>7.000 - 10.000$	1,01 - 1,15	K_{th} của huyện cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(10.000-7.000))x(diện tích của huyện cần tính -7.000)
		$>10.000 - 12.000$	1,16 - 1,25	K_{th} của huyện cần tính =1,16+((1,25-1,16)/(12.000-10.000))x(diện tích của xã cần tính -10.000)
3	1/25000	$> 12.000 - 20.000$	0,95 - 1,00	K_{th} của huyện cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(20.000-12.000))x(diện tích của xã cần tính -12.000)
		$>20.000 - 50.000$	1,01 - 1,15	K_{th} của huyện cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(50.000-20.000))x(diện tích của xã cần tính -20.000)
		$>50.000 - 100.000$	1,16 - 1,25	K_{th} của huyện cần tính =1,16+((1,25-1,16)/(100.000-50.000))x(diện tích của xã cần tính -50.000)
		$>100.000- 350.000$	1,26- 1,35	K_{th} của huyện cần tính =1,26+((1,35-1,26)/(350.000-100.000))x(diện tích của xã cần tính -100.000)

Bảng hệ số số lượng đơn vị cấp xã trực thuộc huyện (K_{sx}):

Bảng 16

STT	Số lượng đơn vị cấp xã trực thuộc huyện	K_{sx}	Hệ số (K_{sx}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	15	1,00	K_{sx} của huyện cần tính =1,0; Trường hợp số xã của huyện nhỏ hơn 15 xã thì tính công thức =1+(0,04x(Số xã của huyện cần tính -15))
2	16 - 20	1,01 - 1,06	K_{sx} của huyện cần tính =1,01+((1,06-1,01)/(20-16))x(Số xã của huyện cần tính -16)
3	21 - 30	1,07 - 1,11	K_{sx} của huyện cần tính =1,07+((1,11-1,07)/(30-21))x(Số xã của huyện cần tính -21)
4	31 - 40	1,12 - 1,15	K_{sx} của huyện cần tính =1,12+((1,15-1,12)/(40-31))x(Số xã của huyện cần tính -31)
5	41 -50	1,16 - 1,18	K_{sx} của huyện cần tính =1,16+((1,18-1,16)/(50-41))x(Số xã của huyện cần tính -41)

7. Sửa đổi Bảng 21 hệ số theo tỷ lệ bản đồ cấp tỉnh (K_{tt}) và Bảng 22 hệ số số lượng đơn vị cấp huyện trực thuộc tỉnh (K_{sh}) ở nội dung ghi chú cuối Bảng 20 quy định tại Khoản 2 Mục III Chương II Phần II như sau:

Bảng hệ số theo tỷ lệ bản đồ cấp tỉnh (K_{tt}):

Bảng 21

STT	Tỷ lệ bản đồ	Diện tích tự nhiên (ha)	K_{tt}	Hệ số (K_{tt}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	1/2500 0	≤ 50.000	1,00	Hệ số K_{tt} của tỉnh cần tính =1,0
		$>50.000 - 100.000$	1,01 - 1,15	K_{tt} của tỉnh cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(100.000-50.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -50.000)
2	1/5000 0	$> 100.000 - 200.000$	0,95 - 1,00	K_{tt} của tỉnh cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(200.000-100.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -100.000)
		$>200.000 - 250.000$	1,01 - 1,10	K_{tt} của tỉnh cần tính =1,01+((1,1-1,01)/(250.000-200.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -200.000)
		$>250.000 - 350.000$	1,11 - 1,25	K_{tt} của tỉnh cần tính =1,11+((1,25-1,11)/(350.000-250.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -250.000)
3	1/1000 00	$> 350.000 - 500.000$	0,95 - 1,00	K_{tt} của tỉnh cần tính =0,95+((1,0-0,95)/(500.000-350.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -350.000)
		$>500.000 - 800.000$	1,01 - 1,15	K_{tt} của tỉnh cần tính =1,01+((1,15-1,01)/(800.000-500.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -500.000)
		$>800.000 - 1.200.000$	1,16 - 1,25	K_{tt} của tỉnh cần tính =1,16+((1,25-1,16)/(1.200.000-800.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -800.000)
		$>1.200.000- 1.600.000$	1,26- 1,35	K_{tt} của tỉnh cần tính =1,26+((1,35-1,26)/(1.600.000-1.200.000))x(diện tích của tỉnh cần tính -1.200.000)

Bảng hệ số số lượng đơn vị cấp huyện trực thuộc tỉnh (K_{sh}):

Bảng 22

STT	Số lượng đơn vị cấp huyện trực thuộc tỉnh	K_{sh}	Hệ số (K_{sh}) cụ thể được xác định bằng công thức tính nội suy
1	10	1,00	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,0; Trường hợp số huyện của tỉnh nhỏ hơn 10 huyện thì tính công thức =1+(0,04x(Số huyện của tỉnh cần tính -10))
2	11 - 15	1,01 - 1,06	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,01+((1,06-1,01)/(15-11))x(Số lượng huyện của tỉnh cần tính -11)
3	16 - 20	1,07 - 1,11	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,07+((1,11-1,07)/(20-16))x(Số lượng huyện của tỉnh cần tính -16)
4	21 - 30	1,12 - 1,15	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,12+((1,15-1,12)/(30-21))x(Số lượng huyện của tỉnh cần tính -21)
5	31- 50	1,16 -1,18	K_{sh} của tỉnh cần tính =1,16+((1,18-1,16)/(50-31))x(Số lượng huyện của tỉnh cần tính -31)

8. Sửa đổi cụm từ “kiểm tra kết quả TKĐĐ” tại các điểm: Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.1 Khoản 2 của Mục II Chương I Phần II; Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.1 Khoản 2 của Mục III Chương I Phần II; Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.1 Khoản 2 của Mục IV Chương I Phần II thành cụm từ “kiểm đếm hồ sơ kết quả TKĐĐ”.

9. Sửa đổi cụm từ “kiểm tra thẩm định kết quả kiểm kê đất đai” tại các điểm: Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.2 Khoản 2 của Mục II Chương II Phần II; Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.2 Khoản 2 của Mục III Chương II Phần II; Điểm 1.2 Khoản 1 và Điểm 2.2 Khoản 2 của Mục IV Chương II Phần II thành cụm từ “kiểm đếm hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai”.

10. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 45 Điểm 2.3 Khoản 2 Mục I Chương II Phần III như sau:

Ghi chú: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho xã trung bình (xã đồng bằng có diện tích bằng 1.000 ha); khi tính mức cho từng xã cụ thể thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ “Điều tra, khoanh vẽ, lập bản đồ kết quả điều tra kiểm kê” của mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã, được điều chỉnh hệ số quy mô diện tích cấp xã (K_{dtx}) quy định tại Bảng 2 và hệ số điều chỉnh khu vực (K_{kv}) quy định tại Bảng 3 của Khoản 2 Mục I Chương I.

11. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 48 Điểm 3.3 Khoản 3 Mục I Chương II Phần III như sau:

Ghi chú: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho xã trung bình (lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất ở các tỷ lệ 1/1000 tương ứng với quy mô diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 100 ha; tỷ lệ 1/2000 tương ứng với quy mô diện tích bằng 300 ha; tỷ lệ 1/5000 tương ứng với quy mô diện tích bằng 1.000 ha; tỷ lệ 1/10000 tương ứng với quy mô diện tích bằng 5.000 ha); khi tính mức cụ thể cho từng xã thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ “Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất” của mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã, được điều chỉnh hệ số tỷ lệ bản đồ cấp xã (K_{dtx}) quy định tại Bảng 10 Khoản 2 Mục I Chương II Phần II.

12. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 57 Điểm 2.3 Khoản 2 Mục II Chương II Phần III như sau:

"Ghi chú: Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho huyện trung bình có 15 đơn vị hành chính cấp xã; khi tính mức cho từng huyện cụ thể thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ “Tiếp nhận, kiểm đếm hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai; tổng hợp số liệu kiểm kê diện tích đất đai; phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất” của Mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện, thực hiện điều chỉnh theo công thức: $M_H = M_{tbh} \times [1 + 0,04 \times (K_{slx} - 15)]$.

13. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 60 Điểm 3.3 Khoản 3 Mục II Chương II Phần III như sau:

"**Ghi chú:** Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho huyện trung bình có 15 đơn vị hành chính cấp xã (lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/5000 với quy mô diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 2.000 ha; tỷ lệ 1/10000 với quy mô diện tích bằng 7.000 ha; tỷ lệ 1/25000 với quy mô diện tích bằng 20.000 ha); khi tính mức cho từng huyện cụ thể thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ “Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện” của Mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện, được điều chỉnh hệ số tỷ lệ bản đồ cấp huyện (K_{th}) Bảng 15 và hệ số số lượng đơn vị cấp xã trực thuộc huyện (K_{sx}) Bảng 16 Khoản 2 Mục II Chương II Phần II.

14. Sửa đổi mức hao phí thiết bị đối với danh mục thiết bị “Máy vi tính” tại cột “Định mức” của Bảng 65 Điểm 1.2 Khoản 1 Mục III Chương II Phần III từ “0,00” thành “0,01”.

15. Sửa đổi, bổ sung nội dung ghi chú cuối Bảng 69 Điểm 2.3 Khoản 2 Mục III Chương II Phần III như sau:

"**Ghi chú:** Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho tỉnh trung bình có 10 đơn vị hành chính cấp huyện; khi tính mức cụ thể cho từng tỉnh thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ “Tiếp nhận, kiểm đếm kết quả kiểm kê đất đai của cấp huyện; tổng hợp số liệu kiểm kê diện tích đất đai; phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất và biến động sử dụng đất” của Mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh, thực hiện điều chỉnh theo công thức: $M_T = M_{tbt} \times [1 + 0,04 \times (K_{sh} - 10)]$.

16. Sửa đổi nội dung ghi chú cuối Bảng 72 Điểm 3 Mục III Chương II Phần III như sau:

"**Ghi chú:** Định mức dụng cụ, thiết bị trên tính cho tỉnh trung bình có 10 đơn vị hành chính cấp huyện (tỷ lệ 1/25000 với quy mô diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 50.000 ha; tỷ lệ 1/50000 với quy mô diện tích bằng 200.000 ha; tỷ lệ 1/100000 với quy mô diện tích 500.000 ha); khi tính mức cụ thể cho từng tỉnh thì tính tương ứng theo công thức tính ở phần định mức lao động công nghệ “Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh” của Mục Kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh, được điều chỉnh hệ số theo tỷ lệ bản đồ cấp tỉnh (K_{tt}) Bảng 21 và hệ số số lượng đơn vị cấp huyện trực thuộc tỉnh (K_{sh}) Bảng 22 Khoản 2 Mục III Chương II Phần II.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13 tháng 3 năm 2015.

2. Thông tư này thay thế các Thông tư sau đây:

a) Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

b) Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

c) Thông tư số 09/2013/TT-BTNMT ngày 28 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, đất bãi bồi ven biển, đất có mặt nước ven biển.

Điều 25. Xử lý chuyển tiếp một số trường hợp liên quan đến giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục sử dụng đất mà không phải chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 60 của Luật Đất đai năm 2013 thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý thời hạn sử dụng đất vào hồ sơ địa chính theo thời hạn còn lại của dự án đã được phê duyệt.

Điều 26. Trách nhiệm thực hiện

1. Tổng cục Quản lý đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc thực hiện Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện Thông tư này ở địa phương và rà soát, bãi bỏ các quy định của địa phương trái với quy định của Thông tư này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện Thông tư này ở địa phương.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết./.

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: /VBHN-BTNMT

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để đăng công báo);
- Công TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Công thông tin điện tử (Bộ TN&MT);
- Vụ Pháp chế (Bộ TN&MT);
- Lưu: VT, PC, TCQLĐĐ.

BỘ TRƯỞNG

Trần Hồng Hà