Điều 13. Bảo hiểm rủi ro trong tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

1. Nhà đầu tư phải trích lập Quỹ dự phòng tài chính (dự kiến 1% doanh thu) dùng để bù đắp phần còn lại của những tổn thất, thiệt hại về tài sản xảy ra trong quá trình kinh doanh sau khi đã được bù đắp bằng tiền bồi thường của các tổ chức, cá nhân gây ra tổn thất, của tổ chức bảo hiểm và sử dụng dự phòng trích lập trong chi phí; sử dụng cho các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư phải trích nộp bảo hiểm đầu tư, kinh doanh phát triển đất nông nghiệp bắt buộc (dự kiến 0,15% giá thuê đất trong trường hợp thuê đất hoặc giá đất tương đương chuyển nhượng) để bảo đảm hoàn trả đất và tiền thuê đất cho người được bảo hiểm trong hạn mức trả bảo hiểm khi tổ chức tham gia bảo hiểm lâm vào tình trạng mất khả năng chi trả tiền thuê đất cho người gửi tiền hoặc phá sản.

Điều 14. Tiếp cận, hỗ trợ tín dụng

1. Hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn được ngân sách địa phương hỗ trợ lãi suất vay thương mại sau khi dự án đầu tư, phương án sản xuất hoàn thành như sau:

a) Mức hỗ trợ: bằng chênh lệch lãi suất vay thương mại so với lãi suất tín dụng nhà nước ưu đãi đầu tư tính trên số dư nợ thực tế tại thời điểm xem xét hồ sơ hỗ trợ.

b) Thời gian hỗ trợ lãi suất tính từ ngày bắt đầu giải ngân theo hợp đồng tín dụng với ngân hàng thương mại, tối đa 08 năm đối với trường hợp sử dụng đất tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; tối đa 05 năm đối với trường hợp sử dụng đất tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Hạn mức vay vốn được hỗ trợ lãi suất: Tối đa không quá 70% tổng mức đầu tư của dự án đầu tư, phương án sản xuất kinh doanh.

d) Chính sách và phương thức hỗ trợ cụ thể do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành phù hợp vơi điều kiện của từng địa phương.

2. Doanh nghiệp trong nước thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn được tiếp cận, hỗ trợ tín dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

3. Các công trình xây dựng trên đất, bao gồm cả nhà lưới, nhà kính, nhà màng và công trình thủy lợi của nhà đầu tư được tính là tài sản gắn liền với đất để thế chấp vay vốn tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

Điều 15. Hỗ trợ người sử dụng đất nông nghiệp đã chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư để sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn, ứng dụng công nghệ cao

1. Ngân sách địa phương hỗ trợ đào tạo nghề trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển đổi ngành nghề:

a) Hỗ trợ tổ chức kinh tế trực tiếp đào tạo nghề cho hộ gia đình, cá nhân cho thuê đất, chuyển nhượng đất, góp vốn vì mục đích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp với mức hỗ trợ 2 triệu đồng/tháng/lao động nông nghiệp, thời gian hỗ trợ từ 03 tháng đến 06 tháng tùy theo từng ngành nghề đào tạo. Miễn học phí cho những người học nghề thuộc các cơ sở đào tạo nghề của tỉnh và thời gian học tối đa không quá 03 tháng.

b) Trường hợp tổ chức kinh tế có dự án tập trung, tích tụ đất nông nghiệp có nhu cầu đào tạo lao động tại địa phương phục vụ cho sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ kinh phí tổ chức đào tạo và hướng dẫn kỹ thuật cho nông dân, mức hỗ trợ 500 ngàn đồng/lao động nông nghiệp/tháng tham gia liên kết được đào tạo. Thời gian hỗ trợ là 03 tháng.

c) Hộ gia đình, cá nhân đã cho thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng đất nông nghiệp cho nhà đầu tư nếu được tuyển dụng vào làm việc cho doanh nghiệp thì được tham gia vào khóa đào tạo của doanh nghiệp và được hỗ trợ 500 ngàn đồng/lao động nông nghiệp/tháng. Thời gian hỗ trợ là 03 tháng và được doanh nghiệp ký kết hợp đồng lao động với thời gian trên 01 năm với mức lương theo quy định của doanh nghiệp.

2. Trong trường hợp người sử dụng đất nông nghiệp tại địa phương vẫn muốn tiếp tục sản xuất nông nghiệp thì căn cứ theo số liệu thống kê đất đai (vị trí địa lý, hạng đất và tiêu chuẩn kỹ thuật) của địa phương, chính quyền địa phương hỗ trợ đổi đất phù hợp nhu cầu sử dụng của người dân và quỹ đất của địa phương.

Chương III

TRÌNH TỰ THỰC HIỆN CÁC PHƯƠNG THỨC TẬP TRUNG, TÍCH TỤ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 16. Dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp

1. Xây dựng kế hoạch và chỉ đạo, hướng dẫn triển khai thực hiện

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng kế hoạch dồn điền, đổi thửa gắn với quy hoạch nông thôn mới trên địa bàn toàn tỉnh và bố trí kinh phí theo từng đơn vị cấp huyện, cấp xã trên cơ sở kế hoạch dồn điền, đổi thửa của từng huyện.

Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và các sở, ngành khác có liên quan tổng hợp và thẩm định kinh phí theo đề xuất của cấp huyện, cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định để tổ chức thực hiện.

b) Căn cứ kế hoạch dồn điền, đổi thửa của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng kế hoạch cụ thể trên địa bàn huyện để triển khai và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã xây dựng phương án dồn điền đổi thửa cụ thể trên địa bàn xã.

c) Ủy ban nhân dân các cấp quyết định thành lập Ban Chỉ đạo và Tổ công tác giúp việc cho Ban Chỉ đạo của các cấp.

d) Thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương dồn điền, đổi thửa và tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ cho cán bộ thuộc Ban Chỉ đạo, Tổ công tác của các cấp:

Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc tuyên truyền, phổ biến chủ trương đồn điền, đổi thửa thông qua các phương tiện truyền hình, phát thanh, tổ chức hội nghị quán triệt tại địa phương và các hình thức khác.

Nội dung tuyên truyền, phổ biến về chủ trương, kế hoạch, khu vực, phương pháp triển khai dồn điền, đổi thửa; lợi ích, hiệu quả để nhân dân hiểu và tham gia; thông báo về việc thành lập Ban Chỉ đạo, Tổ công tác các cấp; tổng hợp và giải trình các ý kiến của nhân dân.

2. Xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa:

a) Ban Chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã có trách nhiệm tổ chức điều tra, thu thập thông tin, đánh giá hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn; nguyện vọng và nhu cầu sử dụng đất của người dân; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để làm căn cứ xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa đồng thời với việc quy hoạch, thiết kế đồng ruộng.

b) Xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa đồng thời với việc quy hoạch, thiết kế đồng ruộng, đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch nông thôn mới và phù hợp với điều kiện địa phương.

Phương án dồn điền, đổi thửa phải thể hiện các nội dung:

- Hiện trạng đất đai và các chủ sử dụng đất;

- Tiêu chuẩn diện tích khi dồn điền, đổi thửa;

- Xây dựng phương án quy hoạch, thiết kế đồng ruộng: xác định cụ thể hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, hệ thống bờ vùng, bờ thửa, các khu chăn nuôi tập trung, các khu đất dịch vụ, đất nông nghiệp công ích, đất nghĩa trang, nghĩa địa và các nội dung khác. Xác định diện tích đất chuyển sang sử dụng vào mục đích giao thông, thủy lợi nội đồng; tỷ lệ diện tích đất người dân phải đóng góp để xây dựng đường giao thông, thủy lợi nội đồng trong trường hợp thiếu diện tích đất để đảm bảo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất nông nghiệp;

- Phương án sắp xếp lại các thửa đất; xác định hệ số để phân chia cho các khu đất, vùng đất nhằm đảm bảo sự công bằng, hợp lý khi dồn điền, đổi thửa; diện tích quỹ đất nông nghiệp công ích; diện tích các khu vực trang trại; quy chế, phương án bốc thăm và xác nhận kết quả bốc thăm vị trí đất đai của từng hộ gia đình, cá nhân; cơ chế xử lý các vướng mắc và khiếu nại của người sử dụng đất liên quan đến việc đồn điền, đổi thửa.

c) Niêm yết công khai phương án dồn điền, đổi thửa tại điểm dân cư, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức họp dân theo từng thôn để lấy ý kiến.

Ban Chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã tổng hợp các ý kiến góp ý của nhân dân và tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý; lập thành biên bản có sự chứng kiến của đại điện Ủy ban nhân dân cấp xã, trưởng thôn và đại diện người dân về các nội dung cơ bản đã được thống nhất của phương án dồn điền, đổi thửa.

Phương án dồn điền, đổi thửa phải đảm bảo sự đồng thuận từ 80% trở lên số người dân tham gia phương án.

d) Ban chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã hoàn thiện phương án dồn điền, đổi thửa theo ý kiến góp ý của người dân để Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện.

đ) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các phòng, ban có liên quan tổ chức thẩm tra phương án dồn điền, đổi thửa của Ủy ban nhân dân cấp xã và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định phê duyệt.

3. Tổ chức thực hiện phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt

a) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết công khai phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt trong suốt quá trình dồn điền, đổi thửa.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức bốc thăm, triển khai đo đạc, cắm mốc ranh giới theo quy định để xác định vị trí, diện tích đất cho từng hộ gia đình, cá

nhân trên thực địa theo phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt; tiến hành thi công đường giao thông, thủy lợi nội đồng.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện:

a) Đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính theo phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt;

b) Tiếp nhận hồ sơ, thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau dồn điền, đổi thửa;

c) Ký lại Hợp đồng thuê đất theo phương án dồn điền, đổi thửa được phê duyệt đối với các trường hợp thuê đất.

5. Hoàn thiện hồ sơ dồn điền, đổi thửa và tổ chức tổng kết công tác dồn điền, đổi thửa:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, hệ thống toàn bộ hồ sơ quy hoạch, thiết kế đồng ruộng; hồ sơ bản đồ, tài liệu về dồn điền, đổi thửa đã có sự thống nhất và xác nhận của người sử dụng đất; các giấy tờ, hợp đồng, chứng từ, hóa đơn thanh quyết toán theo quy định pháp luật; đóng gói hồ sơ, tài liệu để bàn giao, lưu trữ, quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức tổng kết công tác dồn điền, đổi thửa trên địa bàn, có sự tham gia của Ban Chỉ đạo và Tổ công tác cấp tỉnh và cấp xã.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc tổ chức thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Điều 17. Thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp

Nhà đầu tư có nhu cầu được Nhà nước hỗ trợ trong việc thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định sau:

1. Nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp đăng ký nhu cầu với Ủy ban nhân dân cấp huyện; đối với nhà đầu tư là tổ chức lập dự án đầu tư để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định; nhà đầu tư là hộ gia đình, cá nhân lập phương án sản xuất kinh doanh trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

2. Căn cứ nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương thực hiện dự án, phương án sản xuất, kinh doanh vào lĩnh vực nông nghiệp; về vị trí, diện tích đất dự kiến thuê, thời hạn thuê, phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai, các cam kết của nhà đầu tư về việc thanh toán tiền thuê đất và chính sách tuyển dụng, đãi ngộ đối với lao động vào làm việc trong dự án; các quyền và lợi ích của người sử dụng đất khi tham gia cho nhà đầu tư thuê đất.

3. Hỗ trợ thực hiện giao kết hợp đồng thuê đất và thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước:

a) Căn cứ thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ người sử dụng đất và nhà đầu tư giao kết hợp đồng thuê đất nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên và đảm bảo cho nhà đầu tư thuận lợi trong tiếp cận đất đai để tổ chức thực hiện dự án, phương án sản xuất nông nghiệp đã được chấp thuận, đăng ký; hướng dẫn người sử dụng đất lập và nộp 01 bộ hồ sơ cho thuê đất theo quy định;

Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất về việc cho thuê đất nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội nông dân cấp xã và nhà đầu tư

tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện hoặc vận động điều chỉnh đất đai của người sử dụng đất sang vị trí khác;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận hồ sơ cho thuê đất thuộc phạm vi triển khai dự án, phương án của người sử dụng đất để chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ và giải quyết thủ tục cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Liên kết, hợp tác để tổ chức sản xuất nông nghiệp

Nhà đầu tư có nhu cầu được nhà nước hỗ trợ trong việc liên kết, hợp tác với người sử dụng đất khác để tổ chức sản xuất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định sau:

1. Xác định cụ thể phương thức liên kết, hợp tác để hình thành các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung: tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân và người sử dụng đất căn cứ nhu cầu thực tế để thực hiện việc liên kết, hợp tác theo các phương thức sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tự liên kết, hợp tác với nhau để tập trung đất nông nghiệp phục vụ cho sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn;

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liên kết, hợp tác với các hợp tác xã, tổ hợp tác để tập trung đất nông nghiệp phục vụ cho sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liên kết, hợp tác với các doanh nghiệp để tập trung đất nông nghiệp phục vụ cho sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn;

2. Nhà đầu tư xác định cụ thể về vị trí, diện tích và các bên dự kiến sẽ tham gia liên kết, hợp tác sản xuất nông nghiệp và đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

a) Trường hợp khu vực đất dự kiến liên kết, hợp tác thuộc địa bàn từ 02 huyện trở lên thì gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Trường hợp khu vực đất dự kiến liên kết, hợp tác thuộc địa bàn từ 02 xã của 01 huyện trở lên thì gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Trường hợp khu vực đất dự kiến liên kết, hợp tác thuộc địa bàn 01 xã thì gửi Ủy ban nhân dân cấp xã;

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công bố, công khai vị trí, diện tích khu vực đất dự kiến thực hiện liên kết, hợp tác sản xuất nông nghiệp.

3. Căn cứ nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương liên kết, hợp tác để tổ chức sản xuất nông nghiệp; về vị trí, diện tích đất dự kiến tổ chức liên kết, hợp tác; phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai; quyền, lợi ích và nghĩa vụ của các bên tham gia liên kết, hợp tác; thời gian thực hiện.

4. Căn cứ thoả thuận giữa các bên, Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ các bên ký kết hợp đồng liên kết, hợp tác nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên để tổ chức thực hiện. Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất về việc liên kết, hợp tác thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội nông dân cấp xã và nhà đầu tư tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất tham gia thực hiện.

Điều 19. Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Nhà đầu tư có nhu cầu được nhà nước hỗ trợ trong việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương góp vốn để tổ chức sản xuất nông nghiệp; về vị trí, diện tích đất dự kiến thực hiện; phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai; quyền, lợi ích và nghĩa vụ của các bên; thời gian thực hiện; chính sách tuyển dụng người sử dụng đất vào làm việc trong dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với nhà đầu tư tổ chức điều tra về nhu cầu góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thực hiện dự án đầu tư.

Căn cứ kết quả điều tra về nhu cầu góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư đánh giá tính khả thi của việc triển khai dự án đầu tư. Trên cơ sở đó, nhà đầu tư là tổ chức lập dự án đầu tư để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư, nhà đầu tư là hộ gia đình, cá nhân lập phương án sản xuất kinh doanh trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

3. Hỗ trợ thực hiện giao kết hợp đồng góp vốn và thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước:

a) Căn cứ thoả thuận giữa các bên, Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ các bên giao kết hợp đồng góp vốn nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên để tổ chức thực hiện. Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất về việc góp vốn bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội nông dân cấp xã và nhà đầu tư tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ góp vốn theo quy định và tiếp nhận hồ sơ góp vốn bằng quyền sử dụng đất để chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ và giải quyết thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Nhà đầu tư có nhu cầu được hỗ trợ trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương đầu tư thực hiện dự án, phương án đầu tư vào sản xuất nông nghiệp đã được chấp thuận, phê duyệt; về vị trí, diện tích đất dự kiến; thời gian thực hiện; kế hoạch hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, chính sách tuyển dụng người sử dụng đất vào làm việc trong dự án.

2. Nhà đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức điều tra về nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất trong khu vực đất dự kiến thực hiện.

Căn cứ kết quả điều tra về nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất, nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt liên hệ với Ủy ban nhân dân cấp huyện để đăng ký nhu cầu sử dụng đất; lập dự án đầu tư để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư là tổ chức, lập

phương án sản xuất, kinh doanh trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp nhà đầu tư là hộ gia đình, cá nhân.

3. Hỗ trợ thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước:

a) Căn cứ thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ người sử dụng đất và nhà đầu tư giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hướng dẫn người sử dụng đất lập và nộp 01 bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội nông dân cấp xã và nhà đầu tư tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện. Trường hợp đã vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không đồng ý thì đề xuất phương án điều chỉnh đất đai của người sử dụng đất sang vị trí khác trong thời gian thực hiện hoặc điều chỉnh quy mô dự án đầu tư.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc phạm vi triển khai dự án, phương án của người sử dụng đất để chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ và giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 21. Trình tự tập trung đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã

Phương án 01: Trường hợp Điều 11 chọn phương án 1, thì bỏ Điều 21 này.

Phương án 02: Trường hợp Điều 11 chọn phương án 2

Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này để cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận thì thực hiện như sau:

1. Căn cứ nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương đầu tư thực hiện dự án, phương án sản xuất, kinh doanh nông nghiệp đã được chấp thuận, phê duyệt; về vị trí, diện tích đất dự kiến; thời gian thực hiện; kế hoạch hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, chính sách tuyển dụng người sử dụng đất vào làm việc trong dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất để ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc xác lập giấy ủy quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất ủy quyền.

Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội nông dân cấp xã tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện hoặc vận động điều chỉnh đất đai của người sử dụng đất sang vị trí khác.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã cho nhà đầu tư thuê, thuê lại đất để tổ chức sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch và theo dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận.

Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ thuê, thuê lại đất theo quy định để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai.

4. Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ cho thuê đất, cho thuê lại đất thuộc phạm vi triển khai dự án, phương án sản xuất, kinh doanh; kiểm tra hồ sơ và giải quyết thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Trình tự tập trung, tích tụ đất nông nghiệp của Trung tâm phát triển quỹ đất

Phương án 01: Trường hợp Điều 11 chọn phương án 1, thì bỏ Điều 22 này.

Phương án 02: Trường hợp Điều 11 chọn phương án 2

Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này để cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận thì thực hiện như sau:

1. Căn cứ nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư, Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương đầu tư thực hiện dự án, phương án sản xuất, kinh doanh nông nghiệp đã được chấp thuận, phê duyệt; về vị trí, diện tích đất dự kiến; thời gian thực hiện; kế hoạch hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, chính sách tuyển dụng người sử dụng đất vào làm việc trong dự án.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất để ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng ký gửi đất nông nghiệp của người sử dụng đất. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất thì Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội nông dân cấp xã tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện hoặc vận động điều chỉnh đất đai của người sử dụng đất sang vị trí khác.

Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ thuê đất, hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ ký gửi đất theo quy định để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai trước khi cho nhà đầu tư thuê, thuê lại quyền sử dụng đất.

3. Trung tâm phát triển quỹ đất cho nhà đầu tư thuê, thuê lại đất để tổ chức sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch và theo dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận.

Nhà đầu tư có trách nhiệm lập và nộp 01 bộ hồ sơ thuê, thuê lại đất theo quy định để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai.

4. Trường hợp trong phạm vi dự kiến thực hiện dự án hoặc phương án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp xã bàn giao phần diện tích đất công ích đó cho Trung tâm phát triển quỹ đất để cho Nhà đầu tư thuê đất theo dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận.

5. Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ cho thuê đất, cho thuê lại đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký gửi đất đai thuộc phạm vi triển khai dự án, phương án sản xuất, kinh doanh; kiểm tra hồ sơ và giải quyết thủ tục theo quy định của pháp luật.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể việc đăng ký biến động và mẫu hợp đồng ký gửi quyền sử dụng đất quy định tại Điều này.

Điều 23. Điều chỉnh đất đai khi tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

1. Nhà đầu tư khi thực hiện các phương thức tập trung, tích tụ đất nông nghiệp quy định tại Điều 17, Điều 18 và Điều 19 Nghị định này, nếu có nhu cầu điều chỉnh, sắp xếp đất đai để thực hiện dự án đầu tư thì phải thỏa thuận, thống nhất với người sử dụng đất thuộc khu vực dự kiến triển khai dự án để xây dựng phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai và gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất phê duyệt;

Phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung phương án phải thể hiện cụ thể phương án thiết kế hệ thống giao thông, thủy lợi và công trình hạ tầng phục vụ sản xuất khác; phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đã được người sử dụng đất thuộc khu vực đất dự kiến thực hiện dự án đồng thuận; vị trí, diện tích đất để trả lại cho người sử dụng đất khi kết thúc dự án.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện:

a) Đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính theo phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai đã được phê duyệt;

b) Tổ chức kê khai, đăng ký sử dụng đất theo phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai đã được phê duyệt;

c) Tiếp nhận hồ sơ, thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Trách nhiệm của Bộ, ngành

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Bộ, ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện Nghị định này.

b) Tuyên truyền, phổ biến các quy định của Nghị định này.

2. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện Nghị định này.

3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính tổng hợp, bố trí vốn trung hạn và hằng năm hỗ trợ các địa phương xây dựng quy hoạch các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn, ứng dụng công nghệ cao quy định tại Nghị định này, trình các cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Luật ngân sách nhà nước và Luật đầu tư công.

4. Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc phân loại các công trình xây dựng tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định này.

5. Ngân hàng Nhà nước có trách nhiệm hướng dẫn các địa phương trong việc hỗ trợ tiếp cận tín dụng của chủ đầu tư

6. Các Bộ, ngành khác có liên quan có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh giảm các thủ tục hành chính trong lĩnh vực được giao để tạo điều kiện cho doanh nghiệp trong tập trung, tích tụ đất nông nghiệp.

Điều 25. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh

1. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để đầu tư, hỗ trợ cho việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định này và kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý biến động, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã thực hiện dồn điền, đổi thửa trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm quy định cụ thể các điều, khoản được giao trong Nghị định này.

Điều 26. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với những địa phương đã thực hiện việc dồn điền, đổi thửa nhưng chưa hoàn thiện hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính theo hiện trạng sử dụng đất sau dồn điền, đổi thửa; tổ chức kê khai, đăng ký sử dụng đất; lập hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất sau khi đã dồn điền, đổi thửa; ký lại Hợp đồng thuê đất theo phương án dồn điền, đổi thửa được phê duyệt đối với các trường hợp thuê đất.

2. Đối với những địa phương đang thực hiện việc dồn điền, đổi thửa trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án dồn điền, đổi thửa.

Điều 27. Điều khoản thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày….. tháng…… năm…..

Điều 28. Trách nhiệm thực hiện

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;

- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).