

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 54/2014/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 26 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành cơ chế, chính sách tạo quỹ đất sạch, quản lý và khai thác quỹ đất công theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ về một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh;

Căn cứ Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg ngày 12/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành quy chế mẫu về quản lý, sử dụng quỹ phát triển đất;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 01/2010/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính, hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn cơ cấu tổ chức và cơ chế tài chính của Tổ chức phát triển quỹ đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 410/TTr-STNMT ngày 02/12/2014), ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (tại Báo cáo thẩm định số 159/BC-STP ngày 12/11/2014),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cơ chế tạo quỹ đất sạch, quản lý và khai thác quỹ đất công theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc Tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

Cơ chế, chính sách tạo quỹ đất sạch, quản lý và khai thác quỹ đất công theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên
(Ban hành kèm theo Quyết định số 54/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định các nội dung sau:

1. Cơ chế tạo quỹ đất sạch áp dụng cho Tổ chức Phát triển quỹ đất các cấp, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Phú Yên.
2. Cơ chế quản lý, khai thác quỹ đất công.
3. Cơ chế nguồn vốn tạo quỹ phát triển đất.
4. Cơ chế hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Những nội dung không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Tổ chức Phát triển quỹ đất; Ủy ban nhân dân các cấp; Sở, ban, ngành; các tổ chức, cá nhân trong nước có đăng ký hoạt động kinh doanh bất động sản, tư vấn dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai; dịch vụ bán đấu giá bất động sản có đủ điều kiện để thực hiện việc khai thác, tạo quỹ đất sạch phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội của địa phương; các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Quỹ đất sạch là Quỹ đất đã được Nhà nước thu hồi đất, thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Quỹ đất công là diện tích đất mà Nhà nước đã thu hồi, bồi thường xong nhưng chưa giao, chưa cho thuê; quỹ đất đã giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý, khai thác; đất đã chuyển đổi công năng sử dụng hoặc không còn nhu cầu

sử dụng của các cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức sự nghiệp công.

3. Quỹ phát triển đất là Quỹ nhận vốn từ nguồn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

4. Đấu giá quyền sử dụng đất (QSĐĐ) là việc chuyển nhượng QSĐĐ thông qua hình thức đấu giá công khai thực hiện bởi tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản, trong đó người trả giá cao nhất sẽ được nhận QSĐĐ đấu giá.

Điều 4. Mục đích yêu cầu

1. Mục đích:

- Nhằm phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất, tạo ra quỹ đất sạch để quản lý, sử dụng, khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai trên địa bàn toàn tỉnh.

- Là cơ chế tạo quỹ đất để Tổ chức Phát triển quỹ đất và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn Tỉnh.

- Cơ chế quản lý và khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

- Cơ chế hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận nguồn tài nguyên đất đai trên địa bàn Tỉnh.

2. Yêu cầu:

- Quỹ đất sạch là quỹ đất được tạo ra trên cơ sở đất đã được thực hiện giải phóng mặt bằng xong và phải gắn kết giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng thời kỳ với quy hoạch xây dựng đô thị hiện do Nhà nước quản lý để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng của Tỉnh. Việc sử dụng quỹ đất sạch phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp rà soát, đề xuất điều chỉnh hoặc bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để tạo quỹ đất, là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; chỉ tiêu này phải được xây dựng hàng năm, từng thời kỳ, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, đặc điểm của từng địa phương và phải được tổ chức thực hiện, quy định chế độ trách nhiệm cụ thể của từng cấp, từng ngành.

- Xác định rõ nhiệm vụ, trách nhiệm của các cấp, các ngành trong việc rà soát, báo cáo quỹ đất thuộc đối tượng, phạm vi rà soát, thời gian, biện pháp để tổ chức việc rà soát, kiểm kê quỹ đất, nguồn vốn thực hiện giải phóng mặt bằng nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch theo mục tiêu đặt ra. Qua kết quả rà soát, kiểm kê

quỹ đất cần xác định rõ được hiện trạng, mục đích sử dụng, giải pháp tạo quỹ đất sạch và giải pháp khai thác sử dụng đối với từng khu đất, từ đó tạo ra quỹ đất sạch giao cho các cơ quan có chức năng xây dựng kế hoạch khai thác sử dụng hiệu quả.

Chương II

CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH THỰC HIỆN CÔNG TÁC TẠO QUỸ ĐẤT SẠCH

Điều 5. Phạm vi các quỹ đất khai thác

1. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013.

2. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

3. Quỹ đất do UBND cấp huyện, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đang quản lý hiện nay chưa đưa vào sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả.

4. Đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là dự án đất ở, đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ.

5. Đất có lợi thế về vị trí dọc hai bên các tuyến đường huyết mạch, đường quốc lộ, đường tỉnh đang đầu tư xây dựng hoặc đã được quy hoạch; quỹ đất có lợi thế vị trí phát triển sản xuất kinh doanh, thương mại.

6. Quỹ đất tại những nơi có đầu tư công trình kết cấu hạ tầng hoặc đã xây dựng hoàn thiện kết cấu hạ tầng do nguồn vốn từ ngân sách nhà nước.

7. Quỹ đất cần phải đầu tư kết cấu hạ tầng, quỹ đất có tiềm năng lợi thế, có khả năng nâng cao giá trị kinh tế đất, tăng nguồn thu ngân sách, tạo nguồn vốn cho việc đầu tư phát triển kinh tế, hạ tầng cơ sở trên địa bàn Tỉnh.

8. Quỹ đất nằm ngoài phạm vi xây dựng công trình kết cấu hạ tầng của dự án nhưng thuộc danh mục các khu đất nằm trong kế hoạch thực hiện đề án phát triển quỹ đất của các đơn vị đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt.

Điều 6. Biện pháp thực hiện

1. Đối với Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện trên phạm vi toàn tỉnh, thống kê, tổng hợp và đề xuất giải pháp khai thác tạo ra quỹ đất sạch đối với các quỹ đất do địa phương, tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng thuộc khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

2. Đối với quỹ đất thuộc khu vực nông thôn, giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy định này, xây dựng kế hoạch và giải pháp cụ thể để triển khai thực hiện trên địa bàn.

Điều 7. Trình tự tạo quỹ đất theo quy hoạch, các dự án khai thác quỹ đất

1. Lập, công bố danh mục quỹ đất cần khai thác:

a) Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (đối với khu vực ngoài đô thị), quy hoạch phân khu (đối với quy hoạch đô thị); quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đối với khu vực ngoài đô thị), quy hoạch chi tiết (đối với khu vực đô thị) đã được phê duyệt và nhu cầu đầu tư, phát triển kinh tế, xã hội địa phương. Trên cơ sở đề án phát triển quỹ đất và kế hoạch thực hiện đề án phát triển quỹ đất của Tổ chức Phát triển quỹ đất, các huyện, thành phố, thị xã, Khu kinh tế Nam Phú Yên. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ngành, cơ quan liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng danh mục quỹ đất cần đầu tư, dự kiến kinh phí cần đầu tư, nguồn vốn để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo ra quỹ đất sạch trình Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định phê duyệt danh mục để làm cơ sở thực hiện việc trình duyệt xin chủ trương đầu tư, thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng để tạo ra quỹ đất sạch bằng nguồn vốn ngân sách hoặc các nguồn vốn huy động từ các nguồn lực phát triển quỹ đất khác.

b) Sau khi có Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân Tỉnh, danh mục các dự án tạo quỹ đất sạch và mục đích sử dụng đất được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại địa phương có quỹ đất để các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu đầu tư cùng tham gia để tạo ra nguồn vốn thực hiện.

2. Lập dự án tạo quỹ đất:

Tổ chức Phát triển quỹ đất lập dự án tạo quỹ đất.

Nội dung dự án bao gồm:

- a) Tên dự án, địa điểm thực hiện.
- b) Quy mô, diện tích của dự án (trong đó nêu rõ hiện trạng từng loại đất).
- c) Sự cần thiết và mục tiêu tạo quỹ đất.
- d) Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội.
- e) Dự kiến chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- g) Nguồn vốn tạo quỹ đất.
- h) Thời gian, tiến độ thực hiện.
- i) Hiệu quả của dự án.
- k) Đơn vị thực hiện tạo quỹ đất.

3. Thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất:

Thẩm quyền phê duyệt dự án tạo quỹ đất thực hiện theo thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Điều 8. Cơ chế thu hồi đất để tạo quỹ đất sạch

Việc thu hồi đất để tạo ra quỹ đất sạch thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 16 và Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

1. Trường hợp đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, nuôi trồng thủy sản. Ủy ban nhân dân Tỉnh thu hồi giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, thực hiện việc hoàn trả phần giá trị còn lại của tài sản và các chi phí đã đầu tư cho người bị thu hồi đất. Tổ chức giao hoặc cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

2. Các trường hợp còn lại Ủy ban nhân dân Tỉnh thu hồi giao Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý và thực hiện việc hoàn trả phần giá trị còn lại của tài sản và các chi phí đã đầu tư cho người bị thu hồi đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng chi tiết và tổ chức bán đấu giá để tạo nguồn thu cho ngân sách và vốn đầu tư cho những công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật đã giao Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện theo kế hoạch phát triển quỹ đất.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án đầu tư cần thu hồi đất theo khoản 1 Điều 7 của Quy định này, lập thủ tục và tham mưu trình cấp thẩm quyền thu hồi đất để báo cáo Ủy ban nhân dân Tỉnh trình Hội đồng nhân dân Tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng trước ngày 31 tháng 10 hàng năm.

4. Tổ chức Phát triển quỹ đất chịu trách nhiệm lập và thực hiện phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng để trực tiếp đầu tư hoặc bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất bằng giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

5. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 9. Điều kiện thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch

1. Quỹ đất tạo quỹ đất sạch thuộc quỹ đất nêu tại Điều 5 của Quy định này và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về quy hoạch sử dụng đất.

2. Quỹ đất tạo quỹ đất sạch phải có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đến 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Có phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với khu đất, quỹ đất để đầu tư dự án tạo ra quỹ đất sạch.

4. Dự án khai thác tạo ra quỹ đất sạch phải xác định được cụ thể nguồn vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, tiến độ thực hiện dự án theo quy định pháp luật đất đai và xây dựng hiện hành.

Điều 10. Phương án khai thác quỹ đất

1. Trên cơ sở kết quả rà soát, báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, ngành liên quan. Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và xây dựng phương án khai thác quỹ đất theo đối tượng phân nhóm như sau:

- Nhóm đủ điều kiện quỹ đất sạch đưa vào khai thác sử dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền thuê đất trả tiền hàng năm, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Nhóm phải thực hiện thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng và tài sản còn lại trên đất để tạo ra quỹ đất sạch.

- Nhóm thu hồi giao UBND cấp xã quản lý để lập phương án cho thuê sử dụng đối với đất nông nghiệp.

Gồm 3 phương án khai thác theo 3 nhóm sau:

- Phương án khai thác quỹ đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 hoặc đấu giá quyền thuê đất trả tiền hàng năm, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: đối với nhóm đã đủ điều kiện quỹ đất sạch.

- Phương án thu hồi đất và lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện khai thác quỹ đất: đối với nhóm các khu đất phải xử lý tài sản trên đất.

- Phương án thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất để tạo vốn theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được hoàn trả từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất trả tiền hàng năm, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với quỹ đất để tạo vốn.

Điều 11. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và cho thuê đất

Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 55, 56 và các điểm a, b, c và g khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, được xác định cụ thể như sau:

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua.
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.
- d) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất:

- a) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.
- b) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

3. Giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Đất nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

b) Các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 110 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 12. Cơ chế hoạt động tạo quỹ đất

1. Khi có chủ trương đầu tư và được giao nhiệm vụ, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ động phối hợp với các ngành chức năng liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện có dự án tạo quỹ đất sạch xúc tiến các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định như: khảo sát lập quy hoạch chi tiết, công bố chủ trương đầu tư, lập dự án đầu tư, thiết kế dự toán, đo đạc bản đồ địa chính, thông báo thu hồi đất.

2. Sau khi hoàn tất các thủ tục về chủ trương đầu tư, Trung tâm Phát triển quỹ đất theo chức năng trực tiếp tổ chức thực hiện công tác kê biên, bồi thường, thu hồi đất theo quy định hoặc chủ động hợp đồng với đơn vị có chức năng của địa phương có dự án triển khai trên địa bàn để thực hiện.

3. Trong trường hợp do yêu cầu cấp thiết cần phải triển khai nhanh dự án, Trung tâm Phát triển quỹ đất đề xuất và được Ủy ban nhân dân Tỉnh cho phép tiến hành song song công tác: vừa xúc tiến công tác chuẩn bị đầu tư, vừa kê biên, bồi thường, thu hồi đất.

Điều 13. Giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo giá đất cụ thể được quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định 46/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn 01 năm, được ổn định 10 (mười) năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất.

2. Trường hợp đấu giá thuê đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định theo giá đất cụ thể được quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định 46/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Trình tự thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể được quy định theo Điều 16 Nghị định 44/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

4. Việc xác định giá khởi điểm, tổ chức đấu giá, phê duyệt kết quả và ký Hợp đồng với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với quỹ đất để tạo vốn được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá và theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 14. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 118 và Điều 119 Luật Đất đai năm 2013. Cụ thể như sau:

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp Huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đầy đủ điều kiện thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

5. Đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013.

6. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Quy định này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành thì nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương III CƠ CHẾ ĐẦU TƯ VÀO QUỸ ĐẤT SẠCH

Điều 15. Nhu cầu sử dụng quỹ đất sạch

1. Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc

không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền thuê đất dự án gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin đấu giá quyền sử dụng đất; Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì hồ sơ gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

3. Các trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá quyền thuê đất nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất làm đầu mối tiếp nhận hồ sơ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Căn cứ vào văn bản công nhận kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải ra quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 16. Xác định các dự án để đầu tư vào quỹ đất sạch

1. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong Khu công nghiệp, Khu công nghệ cao, Khu kinh tế.

2. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

3. Sử dụng đất để thực hiện dự án có 100% vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong Khu công nghiệp, Khu công nghệ cao, Khu kinh tế.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Tỉnh xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng quỹ đất “sạch” đối với đất đưa ra đấu giá.

5. Khi sử dụng đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải lập dự án đầu tư chi tiết trình cấp có thẩm quyền xét duyệt theo quyết định ban hành Quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý.

6. Hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Tỉnh lập và trình Hội đồng nhân dân Tỉnh thông qua danh mục các dự án dự kiến đầu tư vào quỹ đất sạch và nguồn vốn sử dụng để tạo ra quỹ đất đó.

7. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức giao đất, cho thuê đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất bằng giao đất hoặc thuê đất được thực hiện theo quy định về đấu giá và thủ tục đất đai hiện hành.

Điều 17. Phân kỳ thực hiện đầu tư

Căn cứ tính chất, qui mô, vị trí, nguồn vốn và tính khả thi của từng dự án tạo quỹ đất sạch mà Tổ chức Phát triển quỹ đất có kế hoạch đầu tư theo từng mức độ khác nhau như:

1. Chỉ thực hiện đến công tác kê biên, bồi thường, thu hồi đất và tổ chức ứng kinh phí để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.
2. Chỉ thực hiện đến phần san lấp mặt bằng;
3. Chỉ thực hiện một phần việc đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật.
4. Thực hiện đầu tư hoàn chỉnh dự án.

Tổ chức, cá nhân khi tiếp nhận quỹ đất để đầu tư tạo ra quỹ đất sạch và hạ tầng đồng bộ theo mức độ tại khoản 1, 2 và 3 của Điều này phải tiếp tục đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật còn lại theo đúng quy định.

Điều 18. Cơ chế giao dịch, xúc tiến kêu gọi đầu tư vào quỹ đất sạch

1. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan đầu mối chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ động và trực tiếp kêu gọi đầu tư vào quỹ đất sạch theo chức năng.
2. Thông qua Trung tâm xúc tiến đầu tư Sở Kế hoạch và Đầu tư.
3. Thông qua các cơ quan hữu quan của tỉnh, các địa phương trong tỉnh.
4. Thông qua các đối tác, nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất.
5. Thông qua các phương tiện truyền thông đại chúng.

Điều 19. Cơ chế hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận đất đai và tạo quỹ đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường qua Trung tâm Phát triển quỹ đất làm đầu mối hỗ trợ các doanh nghiệp tiếp cận đất đai và tạo quỹ đất nằm ngoài Khu công nghiệp, Khu kinh tế.

2. Nội dung hỗ trợ bao gồm:

a) Hỗ trợ toàn bộ quá trình tiếp cận đất đai từ khi giới thiệu, lựa chọn địa điểm đầu tư đến khi bàn giao đất ngoài thực địa.

b) Hỗ trợ từng phần trong quá trình thực hiện dự án tạo quỹ đất bao gồm giới thiệu địa điểm đầu tư, khảo sát lập quy hoạch, các thủ tục về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thủ tục đất đai, môi trường và các hình thức hỗ trợ khác theo quy định pháp luật.

3. Doanh nghiệp có nhu cầu về quỹ đất thực hiện dự án liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường qua Trung tâm Phát triển quỹ đất để được hỗ trợ theo khoản 2 Điều này.

4. Trong trường hợp có nhu cầu về quỹ đất để thực hiện dự án tại Khu kinh tế Nam Phú Yên và các Khu công nghiệp, doanh nghiệp liên hệ trực tiếp với Ban quản lý Khu kinh tế Nam Phú Yên. Ban quản lý Khu kinh tế Nam Phú Yên có trách nhiệm hỗ trợ và tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận đất đai và tạo quỹ đất theo các chính sách ưu đãi đầu tư tại Khu công nghiệp, Khu kinh tế và các quy định hiện hành của pháp luật.

Chương IV **QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT CÔNG**

Điều 20. Khảo sát, đo đạc lập hồ sơ quản lý quỹ đất

1. Các khu đất công đều phải được tiến hành khảo sát đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất làm cơ sở quản lý việc tạo quỹ đất.

2. Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc đơn vị đang quản lý quỹ đất công liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc đơn vị có chức năng đo đạc lập hồ sơ khu đất và xác định ranh giới, mốc giới để quản lý và khai thác.

Điều 21. Rà soát, lập danh mục đất công để quản lý và khai thác

1. Trước ngày 30 tháng 10 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất Tỉnh lập danh mục quỹ đất công đang quản lý và danh mục đất công cần khai thác trong năm sau báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường.

Nội dung báo cáo bao gồm: Vị trí, diện tích, hiện trạng đất đang sử dụng, quy hoạch hoặc định hướng quy hoạch, cơ sở pháp lý khu đất, tình trạng khai thác, tình trạng tranh chấp.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định danh mục đất công cần khai thác trong năm sau của cả tỉnh trước ngày 30 tháng 10 hàng năm, trình Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt để làm cơ sở xây dựng phương án khai thác từng khu đất cụ thể.

Điều 22. Đơn vị quản lý quỹ đất công

1. Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 được giao trực tiếp cho chủ đầu tư để thực hiện dự án, nếu chưa có chủ đầu tư cụ thể thì giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý.

2. Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013 thì giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để quản lý, lập phương án khai thác và đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013 là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất

này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp đất đã thu hồi thuộc các Khu công nghiệp, Khu kinh tế Nam Phú Yên thì giao cho Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên quản lý.

Chương V **VỀ QUỸ PHÁT TRIỂN ĐẤT VÀ NGUỒN VỐN**

Điều 23. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất do Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác để ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Quỹ phát triển đất là tổ chức tài chính nhà nước, trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh, có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của pháp luật.

3. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

4. Nguồn vốn của Quỹ phát triển đất được ngân sách nhà nước phân bổ, bố trí vào dự toán ngân sách, được cấp và bổ sung định kỳ hàng năm, đồng thời huy động từ các nguồn vốn khác như: Vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức quốc tế, tổ chức và cá nhân trong nước và ngoài nước theo chương trình hoặc dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật.

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho Quỹ phát triển đất khi thành lập, mức trích bổ sung cho Quỹ phát triển đất cụ thể hàng năm cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

5. Quỹ phát triển đất được sử dụng để ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất và các tổ chức khác để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 24. Quy định về quản lý, sử dụng nguồn vốn phát triển quỹ đất

1. Nguồn vốn để phát triển quỹ đất tạo quỹ đất sạch được sử dụng để thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

- Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ tạo ra quỹ đất sạch nêu tại Điều 10 quy định này để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế-xã hội của địa phương.

- Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất đã được giao quản lý nhằm nâng cao giá trị khu đất để đấu giá.

- Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực đã có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển nhượng trước khi Nhà nước thu hồi đất.

- Ứng vốn cho các tổ chức khác được giao nhiệm vụ thực hiện đầu tư tạo quỹ đất, quỹ nhà tái định cư theo quy hoạch; phục vụ việc thu hồi đất thực hiện các dự án.

- Ứng vốn cho ngân sách nhà nước để chi hỗ trợ thực hiện các đề án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp cho các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất.

2. Mức chi cho các nhiệm vụ quy định tại các khoản 1 Điều này do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan thẩm định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định.

Điều 25. Xác định kinh phí cần thực hiện tạo quỹ đất sạch

- Chi phí chuẩn bị đầu tư: khảo sát đo đạc, cắm mốc, trích lục thông tin khu đất, lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, thiết kế dự toán...

- Chi phí kiểm kê, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Chi phí thực hiện việc giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư, các chính sách hỗ trợ di dời, tái định cư, thu hồi đất tạo ra quỹ đất sạch hoàn toàn.

- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên Quỹ đất sạch để nâng cao giá trị sử dụng của khu đất nhằm thực hiện công tác đấu giá đất.

- Chi phí lập phương án khai thác quỹ đất (bao gồm chi phí lập quy hoạch xây dựng xác định chức năng sử dụng của khu đất, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật để đầu tư hạ tầng nâng cao giá trị sinh lợi khu đất, thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá giá trị của khu đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm khu đất để phục vụ cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 26. Chi phí đầu tư

1. Chi phí đầu tư của dự án phát triển quỹ đất tạo ra quỹ đất sạch để thu hút đầu tư bao gồm các chi phí theo quy định tại Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ Quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình nếu ứng từ nguồn ngân sách nhà nước, phí ứng Quỹ phát triển đất của tỉnh (nếu có) và các chi phí khác theo quy định.

2. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng tối đa không vượt suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành hàng năm.

3. Việc tính toán, thẩm định chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng thực hiện theo phân cấp quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

4. Tổng giá trị quỹ đất thuộc dự án sau khi đầu tư tính theo mức giá đất quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân Tỉnh sau khi trừ các chi phí quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này phải đảm bảo có lãi trên 20% chi phí đầu tư.

Điều 27. Nguồn vốn thực hiện

1. Vốn ứng từ Ngân sách nhà nước qua Quỹ phát triển đất theo quy định tại Điều 23 của Quy định này.

2. Vốn tích lũy từ nguồn thu quỹ đất của các dự án đã triển khai.

3. Vốn huy động của các đơn vị thi công theo hình thức BT.

4. Các hình thức huy động vốn khác theo quy định của pháp luật bao gồm: vốn vay (nếu có), vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức và cá nhân trong nước, tổ chức quốc tế và ngoài nước theo chương trình hoặc dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật.

- Nguồn vốn và kinh phí thực hiện rà soát, kiểm kê quỹ đất của các tổ chức để xây dựng phương án khai thác quỹ đất tạo nguồn vốn; lập trích lục, đo chỉnh lý, đo bổ sung trích lục khu đất; kinh phí thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên đất để bố trí đưa vào khai thác quỹ đất được sử dụng từ nguồn ngân sách hàng năm của Tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường tính toán, xây dựng kinh phí phục vụ công tác này trước ngày 30 tháng 10 hàng năm.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Cân đối nguồn thu ngân sách hàng năm của Tỉnh, đảm bảo nguồn kinh phí kịp thời đáp ứng cho công tác tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư.

- Sở Tài chính: Bố trí nguồn kinh phí từ ngân sách nhà nước thực hiện cho việc tạo ra quỹ đất sạch trên cơ sở nguồn thu của phương án khai thác quỹ đất để tập trung cân đối bố trí nguồn vốn cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để bố trí đưa vào khai thác sử dụng.

5. Đối với những dự án cần nhu cầu vốn cao, ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng của địa phương được tổng hợp vào dự toán chi đầu tư phát triển hàng năm trình Hội đồng nhân dân Tỉnh quyết định trên cơ sở khả năng cân đối ngân sách địa phương.

6. Vốn đầu tư các dự án tạo quỹ đất tại các địa phương (cấp huyện, thành phố, thị xã) do ngân sách cấp huyện đầu tư; tùy từng trường hợp, ngân sách Tỉnh có thể hỗ trợ một phần cho địa phương.

- Hàng năm, căn cứ vào nguồn thu ngân sách, tập trung cân đối bố trí nguồn vốn phát triển quỹ đất từ 30% đến 50% nguồn thu hàng năm từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đấu giá quyền sử dụng đất để lập Quỹ phát triển đất cho Tổ chức Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên Quỹ đất sạch để bố trí đưa vào khai thác sử dụng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp tiếp nhận nguồn vốn từ việc khai thác quỹ đất để tái bố trí sử dụng nguồn quỹ theo quy định.

Điều 28. Cơ chế vốn để thực hiện các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng phát triển tạo Quỹ đất sạch

1. Dự án thuộc Khu công nghiệp, Khu kinh tế Nam Phú Yên, Khu nông nghiệp ứng dụng, Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao làm chủ đầu tư; khuyến khích nhà đầu tư tự bỏ vốn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng. Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng sẽ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

2. Dự án do các tổ chức phát triển quỹ đất của tỉnh làm chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét cho ứng trước nguồn tiền sử dụng đất ngân sách tỉnh được hưởng và tạm ứng Quỹ phát triển đất của tỉnh để chủ động bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng nhằm tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Dự án thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện làm chủ đầu tư: Khi trình thẩm định dự án, chủ đầu tư phải có phương án ứng trước ngân sách huyện, hoặc huy động các nguồn vốn hợp pháp để đầu tư thực hiện dự án.

Điều 29. Cơ chế tạo nguồn vốn phát triển quỹ đất

1. Tiền đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá quyền thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất sau khi trừ chi phí đầu tư, được trích lại tối thiểu 30% cho Quỹ phát triển đất để phục vụ công tác phát triển quỹ đất, phần còn lại được nộp vào ngân sách nhà nước.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, tham mưu Ủy ban nhân dân Tỉnh trình Hội đồng nhân dân Tỉnh xem xét, quyết định tỷ lệ phân chia để thực hiện chính sách này.

3. Kinh phí hoạt động của Tổ chức Phát triển quỹ đất và các đơn vị có chức năng hoạt động tạo Quỹ đất sạch được sử dụng trực tiếp từ các nguồn tài chính có được theo quy định tại Điều 27 của quy định này.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**Điều 30. Trách nhiệm thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tham mưu UBND tỉnh:

- Thành lập Ban chỉ đạo ở cấp tỉnh để chỉ đạo thực hiện xây dựng kế hoạch rà soát, kiểm kê quỹ đất đưa vào sử dụng tạo nguồn vốn.

- Chỉ đạo tổ chức hướng dẫn, tập huấn, kiểm tra đối với các cấp chính quyền địa phương trực thuộc, các sở, ngành liên quan nhằm triển khai nhiệm vụ đúng quy định và hoàn thành đúng tiến độ thời gian quy định.

- Phê duyệt kế hoạch, phương án khai thác quỹ đất để tạo nguồn vốn và chỉ đạo tổ chức thực hiện phương án.

b) Trên cơ sở kết quả rà soát, báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện, các sở, ngành liên quan. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung công việc sau:

- Chủ trì tổ chức thực hiện việc rà soát, kiểm kê quỹ đất hàng năm, đề xuất giải pháp khai thác sử dụng quỹ đất sạch để tạo nguồn vốn và chịu trách nhiệm tổng hợp, cung cấp danh sách các tổ chức đang quản lý sử dụng đất. Cung cấp danh sách, vị trí, sơ đồ để phục vụ công tác điều tra việc sử dụng đất. Đối với khu đất của tổ chức chưa có bản đồ địa chính hoặc chưa có bản trích đo địa chính thì đề nghị Tổ chức Phát triển quỹ đất thuê tư vấn đo đạc và tổ chức thẩm định kết quả trích đo địa chính khu đất.

- Cung cấp các bản trích lục, trích sao địa chính khu đất của các tổ chức (ở dạng giấy và dạng số), các đơn vị sử dụng đất, tình hình cấp giấy CNQSDĐ của các phường, xã, thị trấn trong tỉnh; thực hiện việc chỉnh lý biến động khu đất.

- Tổ chức Phát triển quỹ đất tỉnh là đơn vị chủ trì giúp Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch, phương án khai thác quỹ đất, dự toán kinh phí và tổ chức việc thực hiện, phối hợp các đơn vị tiến hành rà soát quỹ đất, tổng hợp báo cáo kết quả và xây dựng phương án khai thác quỹ đất theo đối tượng phân nhóm và lập phương án khai thác nêu tại Điều 10 quy định này trình Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các Sở, ngành liên quan thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét phê duyệt.

2. Sở Tài chính:

a) Chủ trì thực hiện:

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tính toán, đảm bảo kinh phí cho các hoạt động rà soát kiểm kê quỹ đất, xây dựng phương án khai thác quỹ đất từ nguồn ngân sách nhà nước.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định kinh phí thực hiện rà soát, kiểm kê quỹ đất và xây dựng phương án khai thác quỹ đất tạo vốn.

b) Trình Ủy ban nhân dân Tỉnh thẩm định dự toán và phê duyệt quyết toán kinh phí bố trí cho các hoạt động rà soát kiểm kê quỹ đất, xây dựng phương án khai thác quỹ đất được cân đối, bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định pháp luật.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường cân đối nguồn ngân sách của Tỉnh hàng năm, đảm bảo nguồn kinh phí kịp thời đáp ứng cho công tác rà soát, kiểm kê quỹ đất và xây dựng phương án khai thác quỹ đất tạo nguồn vốn.

- Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu đề xuất các giải pháp tạo quỹ đất sạch và cùng Sở Tài chính tham mưu đề xuất việc bố trí, khai thác sử dụng nguồn vốn từ quỹ phát triển đất hợp lý, nâng cao hiệu quả sử dụng theo đúng quy định.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh trong việc:

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, các ngành trong huyện tổ chức triển khai việc kiểm kê quỹ đất của các tổ chức đạt kết quả theo đúng kế hoạch và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Chuẩn bị nội dung, số liệu, tài liệu có liên quan để phối hợp các Sở, ngành có liên quan kiểm kê quỹ đất trên địa bàn.

- Phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức thực hiện công tác bồi thường GPMB, xử lý các tồn tại liên quan đến việc quản lý, bàn giao đất.

- Tiến hành rà soát, chịu trách nhiệm báo cáo quỹ đất mà UBND cấp huyện, UBND cấp xã đang quản lý.

5. Các sở, ngành có liên quan:

Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh trong việc:

- Tiến hành rà soát, chịu trách nhiệm báo cáo quỹ đất các tổ chức thuộc Sở, ngành mình quản lý hiện nay bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất.

- Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan để xử lý các vấn đề vướng mắc liên quan đến công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng.

6. Các tổ chức sử dụng đất:

- Có trách nhiệm rà soát, kê khai đầy đủ, trung thực, đúng hiện trạng đất đang quản lý, sử dụng của tổ chức mình.

- Hệ thống lại toàn bộ các tài liệu có liên quan đến việc được giao, được thuê đất; phối hợp với đơn vị được giao nhiệm vụ kiểm kê để thực hiện kiểm kê đất của tổ chức mình.

Điều 31. Tổ chức thực hiện

1. Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã, Tổ chức Phát triển quỹ đất theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Tổ chức Phát triển quỹ đất kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự