

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 43/2014/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 07 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định về trình tự phối hợp thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích 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 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 362/TTr-STNMT ngày 27/10/2014), ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (tại Báo cáo số 140/BC-STP ngày 21/10/2014),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự phối hợp thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày 20 tháng 11 năm 2014.

Quyết định này thay thế Quyết định số 472/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 3 năm 2007 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai và thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên

địa bàn tỉnh Phú Yên” và Quyết định số 1755/2010/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên”.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và 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

**Về trình tự phối hợp thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất,
chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND
ngày 07/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định về trình tự phối hợp thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, thuế, tài chính và các cơ quan khác có liên quan.

b) Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế.

c) Tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Thực hiện thủ tục hành chính

1. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính quy định trong bản Quy định này được thực hiện theo Bộ thủ tục hành chính do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh công bố, nhưng không được nhiều hơn thời gian thực hiện thủ tục hành chính do Chính phủ quy định và theo hướng rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính.

2. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục hành chính theo quy định của Bộ thủ tục hành chính do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh công bố và được tăng thêm nhưng không quá mười lăm (15) ngày làm việc.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ Bộ thủ tục hành chính của Trung ương, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Tỉnh công bố Thủ tục hành chính quy định tại các Điều 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30 của Quy định này.

Điều 3. Thực hiện cơ chế “một cửa” trong thủ tục hành chính quản lý và sử dụng đất đai

1. Thống nhất theo nguyên tắc người sử dụng đất nộp hồ sơ tại đâu thì nhận kết quả tại đó và theo nguyên tắc của cơ chế “một cửa” quy định của Chính phủ và Bộ thủ tục hành chính của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

2. Niêm yết công khai tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về các nội dung: Lịch tiếp nhận hồ sơ; loại đối tượng và loại thủ tục thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ; hướng dẫn lập hồ sơ mà người đến giao dịch phải nộp; thời hạn nhận kết quả; các khoản thu liên quan về đất; danh mục thông tin đất đai có thể cung cấp.

3. Khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký, người tiếp nhận phải có trách nhiệm: xem xét tính đầy đủ của hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ nếu đã hợp lệ và thuộc thẩm quyền giải quyết; ghi thời điểm nhận hồ sơ, viết giấy biên nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ thì trả lại và thông báo nêu rõ lý do, đồng thời có phiếu hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung những thủ tục còn thiếu theo quy định.

4. Cán bộ tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu xuất trình bản chính để đối chiếu đối với các bản sao được cấp từ sổ gốc, bản sao được chứng thực từ bản chính trừ trường hợp bắt buộc phải nộp bản chính; trường hợp tiếp nhận bản sao không có chứng thực, cán bộ tiếp nhận hồ sơ có quyền yêu cầu người sử dụng đất xuất trình bản chính để đối chiếu, người đối chiếu phải ký xác nhận vào bản sao và chịu trách nhiệm về tính chính xác của bản sao so với bản chính.

Điều 4. Các khoản thu liên quan về đất

1. Mức thu phí trích đo, lập bản đồ trích đo địa chính, trích lục, chỉnh lý bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, phí thẩm định giao đất, cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

2. Mức thu lệ phí trước bạ về đất, lệ phí địa chính, nộp tiền sử dụng đất khi giao đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền thuê đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy chứng nhận.

Điều 5. Việc thu hồi đất

Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

1. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; thu hồi đất để phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai).

2. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người theo Điều 63 của Luật Đất đai.

3. Thu hồi đất theo quy định tại khoản 4 Điều 16 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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).

Điều 6. Căn cứ ban hành Thông báo thu hồi đất và quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải dựa trên các căn cứ sau đây:

1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai khi có một trong các văn bản sau:

a) Chủ trương đầu tư do Quốc hội quyết định mà phải thu hồi đất đối với các dự án quy định tại khoản 1 Điều 62 Luật Đất đai.

b) Văn bản chấp thuận, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ mà phải thu hồi đất đối với các dự án quy định tại khoản 2 Điều 62 của Luật Đất đai.

c) Nghị quyết, văn bản chấp thuận của Hội đồng nhân dân Tỉnh về việc thu hồi đất đối với các dự án quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai.

2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi là cấp huyện) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

Điều 7. Thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thông báo thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai theo Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 23/7/2014 của UBND Tỉnh về ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với trường hợp quy định Khoản 3 Điều 66 của Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

2. Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai;

3. Ủy ban nhân dân Tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ra thông báo thu hồi đất đối với các dự án quy định tại Điều 5 của Quy định này.

Điều 8. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 9. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Tỉnh, cụ thể như sau:

a) Định kỳ tháng 6 và tháng 11 hằng năm, các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện dự kiến trình Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt, chủ trương đầu tư hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và loại đất sử dụng để lập danh mục các dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Tỉnh.

b) Ủy ban nhân dân Tỉnh trình Hội đồng nhân dân Tỉnh phê duyệt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa hoặc dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

Việc lập danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ được thực hiện đồng thời với việc lập danh mục các dự án phải thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân Tỉnh xem xét, phê duyệt.

c) Ủy ban nhân dân Tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên hoặc từ 20 héc ta đất rừng phòng, rừng đặc dụng trở lên.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính tổ chức thực hiện Điều này.

2. Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan. Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân Tỉnh có văn bản xin ý kiến theo quy định sau đây:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao đối với khu đất sử dụng tại đảo.

b) Bộ Quốc phòng đối với khu đất sử dụng tại xã, phường, thị trấn ven biển liền kề với khu đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, trừ trường hợp đã xác định khu vực cấm theo quy định.

c) Bộ Công an đối với khu đất sử dụng tại xã, phường, thị trấn ven biển liền kề với khu đất sử dụng vào mục đích an ninh.

d) Thời gian xin ý kiến chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn ven biển không tính vào tổng thời gian thực hiện thủ tục hành chính.

Điều 10. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức.

b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo.

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật Đất đai.

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai.

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp (không phải đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng) để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ không phải năm (0,5) héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân Tỉnh trước khi quyết định.

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.

Điều 11. Thẩm quyền thẩm định nhu cầu nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp có thẩm quyền tổ chức thẩm định nhu cầu nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, cụ thể:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định nhu cầu nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định nhu cầu nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 12. Lập và trình Hội đồng nhân dân Tỉnh phê duyệt danh mục các công trình, dự án thu hồi đất

1. Thực hiện kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2016-2020 và kế hoạch sử dụng đất các kỳ tiếp theo; định kỳ tháng 6 và tháng 11 hàng năm, các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có trách nhiệm dự kiến trình Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt, chủ trương đầu tư hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận để lập danh mục các dự án phải thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai và xác định mức kinh phí cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân Tỉnh trình Hội đồng nhân dân Tỉnh xem xét quyết định phê duyệt danh mục các dự án phải thu hồi đất đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách Nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng trước khi Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện Điều này.

Điều 13. Cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng văn bản cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng văn bản cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai.

3. Căn cứ văn bản cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghiên cứu lập dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

4. Việc cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo Điều này được thực hiện theo Đề án được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt.

Điều 14. Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất

1. Căn cứ vào thông báo thỏa thuận địa điểm hoặc chứng chỉ quy hoạch xây dựng hoặc văn bản thỏa thuận kiến trúc quy hoạch; trường hợp dự án theo tuyển thi căn cứ vào văn bản thỏa thuận tuyển của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Chủ đầu tư có trách nhiệm lập bản đồ trích lục, đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính; trích đo địa chính (sau đây gọi chung là Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất) hoặc liên hệ với đơn vị tư vấn có đủ năng lực và giấy phép hành nghề theo quy định để thực hiện Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất theo quy định sau:

Trích lục bản đồ địa chính thửa đất: được thực hiện đối với nơi có bản đồ địa chính chính quy; trường hợp bản đồ địa chính chưa đúng với hiện trạng sử dụng đất hoặc bản đồ địa chính có tỷ lệ không phù hợp thì được phép đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính.

Trích đo địa chính thửa đất: được thực hiện đối với những nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy.

2. Các yêu cầu kỹ thuật cơ bản lập, thẩm định, nghiệm thu, quản lý, sử dụng Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất được thực hiện theo Quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Tất cả sản phẩm Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất được thực hiện theo từng mục đích và phải được kiểm tra nghiệm thu hoặc xác nhận theo quy định mới được đưa vào sử dụng.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cung cấp trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với những nơi đã có bản đồ địa chính hoặc thực hiện trích đo địa chính thửa đất theo yêu cầu của người xin giao đất, thuê đất.

5. Tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm trong việc lập, thẩm định, nghiệm thu, quản lý, sử dụng Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chương II **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Mục 1

THẨM ĐỊNH NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT; THẨM ĐỊNH ĐIỀU KIỆN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 15. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Tất cả các dự án đầu tư có sử dụng đất phải được thẩm định nhu cầu sử dụng đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 11 Quy định này.

3. Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất được lập trên cơ sở hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thực hiện thẩm định theo một trong các hình thức sau: ý kiến tại cuộc họp thẩm định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc kết quả kiểm tra thực địa.

Điều 16. Thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Các dự án phải thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 11 Quy định này.

3. Văn bản thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được lập trên cơ sở hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích

sử dụng đất; cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thực hiện thẩm định theo một trong các hình thức sau: ý kiến tại cuộc họp thẩm định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc kết quả kiểm tra thực địa.

Điều 17. Thời điểm thẩm định nhu cầu nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Thời điểm thẩm định nhu cầu nhu cầu sử dụng đất.

a) Đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất: Việc thẩm định nhu cầu sử dụng được thực hiện khi chủ đầu tư nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình: Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất xin giao đất, cho thuê đất thực hiện khi chủ đầu tư nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Đối với dự án giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất: Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất xin giao đất, cho thuê đất thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thời điểm thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 16 của Quy định này; thời điểm thẩm định được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế-kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 18. Trình tự, nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc thẩm quyền Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nộp hồ sơ đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

Hồ sơ được lập theo quy định tại các Điều 3, 4 và 6 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất” (sau đây gọi là Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

2. Sau khi nhận hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến các các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để xem xét; chủ trì tổ chức cuộc họp thẩm định hoặc lấy ý kiến bằng văn bản hoặc kiểm tra thực địa khu đất thực hiện dự án.

3. Theo chức năng, nhiệm vụ, các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất có trách nhiệm phối hợp tham dự cuộc họp thẩm định hoặc gửi ý kiến bằng văn bản hoặc tham dự kiểm tra thực địa khu đất thực hiện dự án; chịu trách nhiệm đối với các ý kiến tham gia thẩm định.

4. Tổng hợp và ban hành văn bản thẩm định.

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp các ý kiến tham gia của các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tiếp thu, giải trình, bổ sung và ban hành văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất gửi chủ đầu tư.

b) Nội dung văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gồm các nội dung chính sau:

- Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án (nếu có).

- Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá.

- Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh (nếu có).

- Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư.

- Trường hợp dự án phải thẩm định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 16 của Quy định này, Sở Tài

nguyên và Môi trường và các sở, ngành liên quan phải thẩm định: về mức độ đáp ứng điều kiện kỹ quỹ, điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

5. Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ dự án (nếu phải hoàn thiện) theo ý kiến tại văn bản thông báo kết quả thẩm định và nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường để được xem xét, trình Ủy ban nhân dân Tỉnh giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án theo thẩm quyền.

Điều 19. Trình tự, nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc thẩm quyền Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện

1. Chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nộp hồ sơ đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ được lập theo quy định tại các Điều 3, 4 và 6 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

2. Sau khi nhận hồ sơ hợp lệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến các phòng, ban liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xem xét; chủ trì tổ chức cuộc họp thẩm định hoặc lấy ý kiến bằng văn bản hoặc kiểm tra thực địa khu đất thực hiện dự án.

3. Theo chức năng, nhiệm vụ, các phòng, ban liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp tham dự cuộc họp thẩm định hoặc gửi ý kiến bằng văn bản hoặc tham dự kiểm tra thực địa khu đất thực hiện dự án; chịu trách nhiệm đối với các ý kiến tham gia thẩm định.

4. Tổng hợp và ban hành văn bản thẩm định.

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp các ý kiến tham gia của các ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; tiếp thu, giải trình, bổ sung và ban hành văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất gửi chủ đầu tư.

b) Nội dung văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gồm các nội dung chính sau:

- Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án (nếu có).

- Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá.

- Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh (nếu có).

- Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư.

- Trường hợp dự án phải thẩm định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 16 của Quy định này, Phòng Tài nguyên và Môi trường và các phòng, ban phải thẩm định: về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ, điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

5. Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ dự án (nếu phải hoàn thiện) theo ý kiến tại văn bản thông báo kết quả thẩm định và nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để được xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án theo thẩm quyền.

Mục 2

THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ-XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Điều 20. Ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ra thông báo thu hồi đất

1. Trình tự giải quyết ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và thông báo thu hồi đất.

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm lập hồ sơ theo quy định tại Điều 9 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT trình Ủy ban nhân dân cấp có huyện ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và thông báo thu hồi đất.

b) Trình tự thực hiện:

- Khi nhận được đề nghị của người sử dụng đất về việc thu hồi đất Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập thủ tục và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ra thông báo thu hồi.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ban hành thông báo thu hồi đất và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, các cơ quan, đơn vị có liên quan và người bị thu hồi đất; đồng thời phải gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi.

Điều 21. Ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Căn cứ để triển khai thực hiện:

- Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

- Kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế.

2. Ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc:

a) Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

b) Trình tự thực hiện:

- Kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị kiểm đếm bắt buộc của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ, dự thảo quyết định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký quyết định kiểm đếm bắt buộc và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người sử dụng đất.

3. Ban hành, thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

a) Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

b) Thời gian thực hiện giải quyết:

- Kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ, dự thảo quyết định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người sử dụng đất; đồng thời phải gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi.

c) Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện theo quy định Điều 70 Luật Đất đai.

Điều 22. Thủ tục thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất

1. Thủ tục thu hồi đất:

a) Hồ sơ thu hồi đất: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

b) Trình tự thực hiện:

- Kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất, soạn thảo quyết định thu hồi trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định thu hồi đất, đồng thời dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người bị thu hồi đất.

2. Thủ tục cưỡng chế thu hồi đất.

a) Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

b) Trình tự thực hiện:

- Kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị cưỡng chế thu hồi đất của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ, dự thảo quyết định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ký quyết định cưỡng chế thu hồi đất và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người bị cưỡng chế thu hồi đất.

Mục 3

THU HỒI ĐẤT DO VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI, DO CHẤM DỨT VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT, TỰ NGUYỆN TRẢ LẠI ĐẤT, CÓ NGUY CƠ ĐE DỌA TÍNH MẠNG CON NGƯỜI

Điều 23. Hồ sơ thực hiện thủ tục thu hồi đất; cưỡng chế thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Hồ sơ, thời gian thực hiện thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai.

a) Trường hợp vi phạm pháp luật mà phải thu hồi đất, khi hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính thì người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính.

Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức kiểm tra để xác định hành vi vi phạm quy định tại các điểm c, d và g khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; tổ chức thanh tra để xác định hành vi vi phạm quy định tại điểm h và điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; người được giao nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra có trách nhiệm gửi biên bản cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất đất quy định tại Điều 7 của Quy định này để chỉ đạo thu hồi đất.

b) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chấp thuận đề nghị của cơ quan tài nguyên và môi trường về thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp có trách nhiệm lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất.

- Hồ sơ trình thu hồi đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

- Trình tự thực hiện:

+ Kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ đạo thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ, dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất.

+ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ký quyết định thu hồi đất và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người bị thu hồi đất. Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức bàn giao đất tại thực địa để cơ quan có thẩm quyền quản lý theo quy định.

2. Hồ sơ, thời gian thực hiện thủ tục cưỡng chế thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

a) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất, vận động, thuyết phục người có đất thu hồi nhưng người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất; cơ quan tài nguyên và môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất để chỉ đạo ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

b) Sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chấp thuận đề nghị của cơ quan tài nguyên và môi trường về cưỡng chế thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp có trách nhiệm lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

Hồ sơ trình cưỡng chế thu hồi đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

c) Trình tự thực hiện:

+ Kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ đạo cưỡng chế thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ, dự thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất.

+ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ký quyết định cưỡng chế thu hồi đất và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người bị thu hồi đất.

3. Trình tự, thủ tục thu hồi do vi phạm pháp luật được thực hiện theo quy định tại Điều 66 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Điều 24. Hồ sơ thực hiện thủ tục thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Thu hồi đất của Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc

không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai).

a) Căn cứ thu hồi đất:

- Trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất thì tổ chức phải có văn bản thông báo hoặc văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

- Trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản thì cơ quan ban hành quyết định giải thể, phá sản phải gửi quyết định giải thể, phá sản đến cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất thu hồi.

b) Trình tự thực hiện:

- Kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, thì cơ quan tài nguyên và môi trường theo thẩm quyền xác minh thực địa khi cần thiết và lập hồ sơ thu hồi đất, soạn thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền thu hồi đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

- Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền có trách nhiệm ký quyết định thu hồi đất và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người bị thu hồi đất.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

2. Thu hồi đất do cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế (quy định tại điểm b khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai).

a) Căn cứ thu hồi đất:

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của cá nhân người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế gửi các văn bản sau đây đến Phòng Tài nguyên và Môi trường, gồm:

- Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố cá nhân sử dụng đất là đã chết theo quy định của pháp luật.

- Văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của cá nhân sử dụng đất đã chết.

b) Trình tự thực hiện:

- Kể từ ngày nhận được các văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã, thì cơ quan tài nguyên và môi trường xác minh thực địa khi cần thiết và lập hồ sơ thu hồi đất, soạn thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền do cơ quan tài nguyên và môi trường lập theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

- Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền có trách nhiệm ký quyết định thu hồi đất và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường; UBND cấp xã nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người bị thu hồi đất.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

3. Thu hồi đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai).

a) Căn cứ thu hồi đất:

- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất thì gửi thông báo hoặc gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

- Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất mà không gửi thông báo hoặc văn bản trả lại đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có văn bản xác nhận việc trả lại đất của người sử dụng đất và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

b) Trình tự thực hiện:

- Kể từ ngày nhận được các căn cứ tại điểm a khoản 3 Điều này, thì cơ quan Tài nguyên và môi trường xác minh thực địa khi cần thiết và lập hồ sơ thu hồi đất, soạn thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ

trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền do cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập theo quy định tại khoản 3 Điều 13 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

- Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền có trách nhiệm ký quyết định thu hồi đất và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường; Ủy ban nhân dân cấp xã có đất, các cơ quan có liên quan và người bị thu hồi đất.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

4. Thu hồi đất do Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn (quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai).

a) Căn cứ thu hồi đất:

- Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất.

- Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thông báo cho người sử dụng đất biết không được gia hạn sử dụng đất kèm theo báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường.

b) Trình tự thực hiện:

- Kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thông báo cho người sử dụng đất biết không được gia hạn sử dụng đất, thì cơ quan tài nguyên và môi trường xác minh thực địa khi cần thiết và lập hồ sơ thu hồi đất, soạn thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền do cơ quan tài nguyên và môi trường lập theo quy định tại khoản 4 Điều 13 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

- Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền có trách nhiệm ký quyết định thu hồi đất và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người bị thu hồi đất.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

5. Thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người (quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai).

a) Căn cứ thu hồi đất:

- Ủy ban nhân dân Tỉnh, cấp huyện theo thẩm quyền thu hồi đất giao cho cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

- Ủy ban nhân dân Tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người mà cần phải thu hồi đất.

b) Trình tự thực hiện:

- Kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người mà cần phải thu hồi đất, thì cơ quan tài nguyên và môi trường xác minh thực địa khi cần thiết và lập hồ sơ thu hồi đất, soạn thảo quyết định trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền do cơ quan tài nguyên và môi trường lập theo quy định tại khoản 5 Điều 13 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

- Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền có trách nhiệm ký quyết định thu hồi đất và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, các cơ quan có liên quan và người bị thu hồi đất.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

6. Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện.

7. Thủ tục cưỡng chế thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này được thực hiện theo khoản 2 Điều 22 của Quy định này.

Điều 25. Quy định về quản lý quỹ đất đã thu hồi

1. Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai và Mục 2 Chương II của bản Quy định này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh quản lý đối với trường hợp thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Tỉnh; giao cho tổ chức phát triển quỹ

đất cấp huyện quản lý đối với trường hợp thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai (thu hồi đất do vi phạm) và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh quản lý đối với trường hợp thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Tỉnh; giao cho tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý đối với trường hợp thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai 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.

Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại các điểm đ, e khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

3. Nhà nước quyết định thu hồi đất và giao đất cho tổ chức Phát triển quỹ đất để trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Mục 4

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 26. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Tỉnh

1. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ tại bộ phận “một cửa” Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

2. Hồ sơ giao đất, thuê đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ tại bộ phận “một cửa” Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

3. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất tại khoản 1, 2 Điều này do Sở Tài nguyên và Môi trường lập theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

4. Trình tự thực hiện.

a) Kể từ ngày nhận được hồ sơ giao đất, thuê đất; Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất; thực địa khu đất; trường hợp không đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất thì lập văn bản trả lại hồ sơ, nêu rõ lý do hoặc điều chỉnh theo quy định. Trường hợp đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất thì lập thủ tục và trình Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

c) Ủy ban nhân dân Tỉnh ký quyết định giao đất, cho thuê đất và gửi quyết định cho Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

d) Sau khi nhận Quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường (theo ủy quyền) ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thông báo bàn giao đất thực địa theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của bản Quy định này và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Đối với trường hợp dự án thuê đất trả tiền hàng năm:

+ Kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Cục trưởng Cục thuế Tỉnh có trách nhiệm Thông báo đơn giá thuê đất, tiền thuê đất; gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất với tổ chức được thuê đất; theo ủy quyền ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thông báo bàn giao đất thực địa theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của bản Quy định này và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Đối với trường hợp dự án thuê đất trả tiền một lần hoặc dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị lập hồ sơ định giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trình thẩm định, phê duyệt đơn giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Sau khi có Quyết định phê duyệt đơn giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Ủy ban nhân dân Tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất); thông báo nộp tiền sử dụng đất (đối với trường hợp giao đất); người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo quy định.

Cũng trong thời gian này Sở Tài nguyên và Môi trường (theo ủy quyền) ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo bàn giao đất thực địa theo quy định tại khoản 1 Điều 31 của bản Quy định này và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Điều 27. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Hồ sơ giao đất, thuê đất:

Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ tại bộ phận “một cửa” của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

2. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất tại khoản 1 Điều này do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

3. Trình tự thực hiện:

a) Kể từ ngày nhận được hồ sơ giao đất, thuê đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất; thực địa khu đất; trường hợp không đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất thì lập văn bản trả lại hồ sơ, nêu rõ lý do hoặc điều chỉnh theo quy định. Trường hợp đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất thì lập thủ tục và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện ký quyết định giao đất, cho thuê đất và gửi quyết định cho Phòng Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

d) Sau khi nhận Quyết định giao đất, cho thuê đất:

- Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất:

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thông báo bàn giao đất thực địa theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của bản Quy định này và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Đối với trường hợp dự án thuê đất trả tiền hàng năm:

+ Kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Chi Cục trưởng Chi Cục thuế có trách nhiệm thông báo đơn giá thuê đất, tiền thuê đất; gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường. Cũng trong thời gian này Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất với người được thuê đất; thông báo bàn giao đất thực địa theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của bản Quy định này và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Đối với trường hợp dự án thuê đất trả tiền một lần hoặc dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất:

+ Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị lập hồ sơ định giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt đơn giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Sau khi có Quyết định phê duyệt đơn giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của UBND Tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất); thông báo nộp tiền sử dụng đất (đối với trường hợp giao đất); người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo quy định. Cũng trong thời gian này Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường thông báo bàn giao đất thực địa theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của bản Quy định này và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Điều 28. Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan thẩm quyền

1. Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 10 của Quy định này.

Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

2. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp lập theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

3. Trình tự thực hiện.

a) Sau khi nhận được hồ sơ chuyển mục đích, cơ quan tài nguyên và môi trường phối hợp cùng với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm tra về pháp lý khu đất; thực địa khu đất; thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích. Trường hợp không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất lập văn bản trả lại hồ sơ, nêu rõ lý do hoặc điều chỉnh theo quy định. Trường hợp đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất thì lập thủ tục và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và gửi quyết định cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

d) Cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ địa chính cho cơ quan thuế để xác định đơn giá thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan thuế có trách nhiệm ký Quyết định xác định đơn giá thực hiện nghĩa vụ tài chính; gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; đồng thời cũng trong thời gian này Sở Tài nguyên và Môi trường (theo ủy quyền) hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện chính lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất có nhu cầu.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện đồng thời thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất tại Điều này và thủ tục giao đất, thuê đất tại Điều 26, 27 của bản Quy định này thì được thực hiện đồng thời thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất. Trình tự thực hiện theo quy định tại Điều 26, 27 và Điều này.

Điều 29. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã để trực tiếp quản lý.

2. Trình tự thu hồi đất và giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã để trực tiếp quản lý thực hiện theo Mục 2 Chương II của bản Quy định này; Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo cơ quan chuyên môn cùng cấp lập phương án đấu giá quyền sử dụng, đấu thầu dự án có sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo đơn vị được giao nhiệm vụ đấu giá liên hệ tổ chức có chức năng đấu giá để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt.

4. Cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; người trúng đấu giá phải thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

5. Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; Sở Tài nguyên và Môi trường (theo ủy quyền) hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo thẩm quyền; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo thẩm quyền.

Điều 30. Thủ tục ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập theo quy định tại Điều 5 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

2. Trình tự thực hiện.

- Kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền đối với người trúng đấu giá chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền ký quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền ký quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và gửi quyết định cho cơ quan tài nguyên và môi trường; cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo đến người trúng đấu giá biết.

3. Nhà nước quyết định thu toàn bộ số tiền đã đặt cọc vào ngân sách Nhà nước.

Điều 31. Bàn giao đất trên thực địa

1. Đối với trường hợp giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Tỉnh: căn cứ quyết định của cấp thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo ủy quyền cho Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan, chính quyền địa phương nơi có đất thực hiện bàn giao đất ngoài thực địa sau khi người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

2. Đối với trường hợp giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện: căn cứ quyết định của cấp thẩm quyền, Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất có trách nhiệm thực hiện bàn giao đất ngoài thực địa sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 32. Xử lý chuyển tiếp

Đối với hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

1. Người xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không phải làm lại hồ sơ đã nộp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và bản Quy định này.

2. Trường hợp hồ sơ đã nộp không phù hợp về hình thức giao đất, thuê đất; về đối tượng xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép so với quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn cho người nộp hồ sơ hoàn thiện hồ sơ để được tiếp tục giải quyết theo quy định của Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và bản Quy định này.

Điều 33. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn việc thực hiện Quy định này; các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có những vấn đề phát sinh hoặc vướng mắc thì các sở, ban, ngành của Tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện,

thị xã, thành phố báo cáo cho Ủy ban nhân dân Tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để kịp thời sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự