

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29 tháng 11 năm 2005;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;
Căn cứ Luật Khoáng sản ngày 20 tháng 3 năm 1996; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khoáng sản năm 2005;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;
Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3199/TTr-STNMT-KHTH ngày 19 tháng 6 năm 2014 và Tờ trình số 3220/TTr-STNMT-KHTH ngày 20/6/2014; Giám đốc Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 1567/STP-VBPQ ngày 19 tháng 6 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014 và thay thế Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 18/1/2010; số 48/2011/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 và số 07/2013/QĐ-UBND ngày 05/2/2013 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển

mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và làm nhà ở nông thôn tại điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch UBND các quận, huyện và thị xã; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội HN;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố
(để báo cáo)
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường,
Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQH HN;
- Website Chính phủ;
- VPUBTP: các PCVP, TH, Phòng CV, TNth;
- Trung tâm tin học và công báo;
- Báo: Hà Nội Mới, Kinh tế và Đô thị;
- Lưu VT.

136

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

Các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội
(Ban hành kèm theo Quyết định số 21 /2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2014 của UBND thành phố Hà Nội)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Cùng với Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, Quy định này áp dụng đối với việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Quy định này không áp dụng cho các trường hợp đang sử dụng đất được xét công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định hoặc các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép theo quy định của Luật Đất đai 2013.

3. Trường hợp thu hồi đất do vi phạm Luật Đất đai được áp dụng theo quy định riêng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013.

2. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Việc ban hành Quyết định thu hồi đất và không ban hành Quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện các dự án đầu tư

1. Việc ban hành quyết định 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, được thực hiện theo Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai 2013.

2. Không ban hành quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh đối với các trường hợp không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này và theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thực hiện theo Điều 63 Luật Đất đai 2013.

4. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để

thực hiện dự án đầu tư được thực hiện theo Điều 52 Luật Đất đai 2013.

Điều 4. Lập và trình HĐND Thành phố 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 hằng năm, các sở, ngành liên quan, UBND cấp huyện căn cứ quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện dự kiến trình UBND Thành phố 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 Luật Đất đai 2013), báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình UBND Thành phố.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố trình HĐND Thành phố 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 UBND Thành phố phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Điều 5. Lập danh mục các dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác

1. Định kỳ tháng 6 và tháng 11 hằng năm, các sở liên quan, UBND cấp huyện căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện dự kiến trình UBND Thành phố 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, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thành phố.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố phê duyệt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa hoặc dưới 20 ha 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 thực hiện đồng thời với việc lập danh mục các dự án phải thu hồi đất trình HĐND Thành phố xem xét, phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo bộ Tài nguyên và Môi trường và bộ Nông nghiệp phát triển và nông thôn trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên hoặc từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên.

Điều 6. Cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo Đề án được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7122/QĐ-UBND ngày 22/11/2013.

2. 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 Luật Đất đai và các sở, ban, ngành.

3. 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 Luật Đất đai.

4. 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 UBND Thành phố.

Điều 7. Quyết định thu hồi đất và thông báo thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, 3 Điều 66 Luật Đất đai.

2. 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.

3. Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện ra thông báo thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 8. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai 2013.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai 2013.

Điều 9. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ THẨM ĐỊNH NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU KIỆN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất gồm:

a) Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được UBND Thành phố phê duyệt;

b) Sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành liên quan đến hoạt động của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt (nếu có);

c) 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 thẩm định.

d) Khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

a) Dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác phải được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bằng văn bản đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên hoặc từ 20 ha đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên; Hội đồng nhân dân thành phố có Nghị quyết thông qua đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa hoặc dưới 20 ha đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

b) Các trường hợp đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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; kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước phải có đủ các điều kiện:

- Chủ đầu tư thực hiện ký quỹ theo quy định;

- Chủ đầu tư có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên;

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác;

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định nội dung này thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án trên địa bàn Thành phố được lưu trữ tại sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Thành phố và trên trang thông tin điện tử của bộ Tài nguyên và Môi trường và tổng cục Quản lý đất đai về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành phố khác đối với chủ đầu tư.

Các trường hợp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉ đạo xử lý, khắc phục sau thanh tra, kiểm tra nhưng chủ đầu tư chưa thực hiện, chưa khắc phục xong vi phạm theo quy định thì chưa được xem xét giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án mới.

3. Đối với dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục thẩm định quy định tại Điều này.

4. Thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đối với các trường hợp không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư thì thời điểm thẩm định là trước khi thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 11. Quy định chi tiết về hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Trình tự thủ tục thẩm định thực hiện theo quy định của Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Quy định chi tiết về hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

a) Đối với các dự án không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư lập một (01) bộ hồ sơ xin thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường gồm:

a.1- Văn bản đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của chủ đầu tư;

a.2- Văn bản của UBND Thành phố chấp thuận địa điểm cho Nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án hoặc văn bản của UBND cấp huyện phê duyệt chuẩn bị đầu tư dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách theo phân cấp hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư;

a.3- Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hằng năm đã được UBND Thành phố phê duyệt, trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh);

a.4- Dự án đầu tư (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường). Đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì phải có trích sao Quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc Quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

b) Thời gian giải quyết

b.1- Trường hợp dự án không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư:

- Trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ thẩm định đến các sở, ngành;

- Sau 15 ngày làm việc, các sở, ngành gửi ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất cho sở Tài nguyên và Môi trường;

- Trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ các ý kiến của các sở, ngành, sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất và có văn bản thông báo kết quả thẩm định gửi chủ đầu tư để hoàn thiện, lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

- Trường hợp dự án đầu tư đã được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản thì không phải lấy ý kiến của sở Kế hoạch và Đầu tư;

- Trường hợp dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 thì không phải lấy ý kiến của sở Quy hoạch Kiến trúc.

b.2- Đối với các dự án phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư nộp các hồ sơ quy định tại điểm a.2, a.3, a.4 khoản 2 Điều này cùng với các tài liệu liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư tại sở chuyên ngành chủ trì lấy ý kiến thẩm định như sau:

- Sau 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị góp ý thẩm định của sở chuyên ngành, các sở, ngành và UBND cấp huyện (nơi có đất) có văn bản gửi về sở chuyên ngành (đơn vị đề nghị góp ý thẩm định) và sở Tài nguyên và Môi trường để làm cơ sở ra thông báo thẩm định;

Trường hợp cần làm rõ các nội dung liên quan đến nội dung thẩm định thì sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp sau 5 ngày kể từ ngày nhận đủ văn bản thẩm định của các sở, ngành và UBND cấp huyện;

- Sau 10 ngày kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý của các sở, ngành, sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gửi đến Sở chuyên ngành (đơn vị đề nghị góp ý thẩm định); đồng thời gửi chủ đầu tư để hoàn thiện, lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Chương III

QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ THỦ TỤC, HỒ SƠ, QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 12. Xác định ranh giới khu đất thu hồi, ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ra thông báo thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Căn cứ để triển khai thực hiện

Sau khi các dự án quy định tại khoản 1 Điều 3 bản Quy định này được cấp có thẩm quyền chấp thuận địa điểm hoặc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất, hoặc phê duyệt chủ trương, dự án đầu tư có sử dụng vốn ngân sách (trong đó đã xác định địa điểm, diện tích đất sử dụng), sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện xác định ranh giới khu đất thu hồi, ra thông báo thu hồi đất, phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

2. Xác định ranh giới khu đất thu hồi

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm đã được UBND Thành phố phê duyệt (trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh), Sở Tài nguyên và Môi trường xác định ranh giới khu đất thu hồi, bàn giao cho UBND cấp huyện và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

Trường hợp chưa có các bản vẽ trên thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Quy hoạch Kiến trúc và UBND cấp huyện xác định ranh giới khu đất, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận.

3. Thông báo thu hồi đất

Căn cứ quy định tại Điều 7, khoản 1 Điều này và ranh giới khu đất thu hồi, UBND cấp huyện ra thông báo thu hồi đất. Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người sử dụng đất trong phạm vi thu hồi, phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Ủy ban nhân dân cấp huyện phải thông báo thu hồi đất cho người sử dụng đất trong phạm vi thu hồi biết trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp.

Trường hợp người sử dụng đất trong phạm vi thu hồi đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn trên thì UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn nêu trên.

4. Ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm

a) Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đối với các dự án quan trọng do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương cho phép đầu tư.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đối với các dự án còn lại.

5. Căn cứ vào các tài liệu do Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng cung cấp, sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thành phố; phòng Tài

nguyên và môi trường trình UBND cấp huyện phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ra thông báo thu hồi đất theo các nội dung quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

6. Cung cấp tài liệu

Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng cung cấp cho sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền Thành phố), phòng Tài nguyên và môi trường cấp huyện (đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền cấp huyện) những tài liệu sau:

- Văn bản của UBND Thành phố chấp thuận địa điểm cho Nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất hoặc văn bản của UBND cấp huyện phê duyệt chuẩn bị đầu tư dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách theo phân cấp;

- Văn bản quyết định chủ trương của Quốc hội hoặc Thủ tướng Chính phủ hoặc do Hội đồng nhân dân Thành phố chấp thuận đối với các dự án phát triển kinh tế, xã hội phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Trích đo Địa chính hoặc bản đồ hiện trạng do đơn vị có tư cách pháp nhân lập tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 theo quy định.

- Trường hợp chưa có các bản vẽ trên thì Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng báo cáo sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng sở Quy hoạch Kiến trúc và UBND cấp huyện lập ranh giới khu đất, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận.

Điều 13. Hồ sơ, trình tự thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm nộp các tài liệu pháp lý về dự án đầu tư tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của UBND cấp huyện, gồm:

a) Văn bản đề nghị thu hồi đất.

b) Văn bản của UBND Thành phố chấp thuận địa điểm cho Nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất hoặc văn bản của UBND cấp huyện phê duyệt chuẩn bị đầu tư dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách theo phân cấp.

c) Thông báo thu hồi đất;

d) Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hằng năm đã được UBND Thành phố phê duyệt, trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh); trường hợp chưa có các bản vẽ trên thì sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng sở Quy hoạch Kiến trúc và UBND cấp huyện xác định ranh giới khu đất, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận theo quy định tại khoản 2 Điều 12 quy định này.

đ) Dự án đầu tư được xét duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường; đối với dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thì kèm theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); văn bản chấp thuận đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì phải có trích sao Quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc Quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch theo quy hoạch thì phải có quyết định phê duyệt dự án giải phóng mặt bằng của cấp có thẩm quyền.

e) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi và tài sản trong phạm vi dự án (nếu có) được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thẩm định.

f) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Trình tự giải quyết

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập Tờ trình, dự thảo Quyết định thu hồi đất hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư, trình UBND cấp huyện thu hồi (thời gian 10 ngày làm việc).

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, ký Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư trong cùng một ngày (thời hạn 5 ngày làm việc).

Điều 14. Hồ sơ, trình tự thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm nộp các tài liệu pháp lý về dự án đầu tư tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của sở Tài nguyên và Môi trường, gồm:

a) Văn bản đề nghị thu hồi đất;

b) Văn bản của UBND Thành phố chấp thuận địa điểm cho Nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất hoặc văn bản của UBND cấp huyện phê duyệt chuẩn bị đầu tư dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách theo phân cấp;

c) Thông báo thu hồi đất;

d) Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm đã được UBND Thành phố phê duyệt, trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Bản vẽ chi giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh); trường hợp chưa có các bản vẽ trên thì sở Tài nguyên và Môi trường

chủ trì cùng sở Quy hoạch Kiến trúc và UBND cấp huyện xác định ranh giới khu đất, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận theo quy định tại khoản 2 Điều 12 quy định này;

đ) Dự án đầu tư được xét duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường; đối với dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thi phải kèm theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); văn bản chấp thuận đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì phải có trích sao Quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc Quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; đối với trường hợp giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch theo quy hoạch thì phải có quyết định phê duyệt dự án giải phóng mặt bằng của cấp có thẩm quyền;

e) Bảng tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi và tài sản trong phạm vi dự án được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thẩm định theo quy định và danh sách các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trong phạm vi thu hồi (thể hiện rõ vị trí, diện tích, loại đất) kèm theo văn bản báo cáo của UBND cấp huyện (trong đó có nội dung đề nghị UBND Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định phê duyệt phương bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng tổ chức, cá nhân và tổ chức thực hiện quyết định).

2. Trình tự giải quyết

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập Tờ trình (gửi 01 bản Tờ trình cho UBND cấp huyện biết để chuẩn bị ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng tổ chức, cá nhân), dự thảo Quyết định thu hồi đất trình UBND Thành phố (thời gian 10 ngày làm việc).

b) Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ký Quyết định thu hồi đất kèm theo danh sách các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất (thời hạn 5 ngày làm việc); đồng thời thông báo việc ban hành Quyết định thu hồi đất cho UBND cấp huyện để quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng tổ chức, cá nhân.

Điều 15. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (chủ đầu tư đã được xác định trước khi thực hiện thu hồi đất)

1. Sau khi Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm liên hệ với sở Tài nguyên và Môi trường để nộp hồ sơ gồm:

a) Đơn xin giao đất, cho thuê đất;

b) Văn bản của UBND Thành phố chấp thuận địa điểm cho Nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án hoặc văn bản của UBND cấp huyện phê duyệt chuẩn bị đầu tư dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách theo phân cấp hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất;

c) Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm đã được UBND Thành phố phê duyệt, trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Bản vẽ chỉ giới đường đỏ, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh);

đ) Kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất (đối với các trường hợp phải thẩm định);

e) Dự án đầu tư được xét duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường; đối với dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thì kèm theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); văn bản chấp thuận đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

Đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì phải có trích sao Quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất (địa điểm, quy mô sử dụng đất);

f) Văn bản của UBND cấp huyện xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định

Đối với trường hợp do UBND Thành phố quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư chỉ phải nộp các nội dung quy định tại điểm a) và điểm f) khoản này.

2. Trình tự giải quyết:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, lập Tờ trình, dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất, trình UBND Thành phố (trong 10 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ).

b) Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ký Quyết định giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án (thời gian 05 ngày làm việc).

3. Tổ chức thực hiện Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền:

Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với sở Tài nguyên và Môi trường để được nhận bản giao đất ngoài thực địa. Sau khi chủ đầu tư ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và các khoản thu khác theo quy định (hoặc có văn bản của cơ quan tài chính về việc được miễn, chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì sở Tài nguyên và Môi trường cấp trích lục bản

đồ khu đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Chủ đầu tư được giao đất, được thuê đất thực hiện dự án đầu tư nếu chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính, chậm triển khai thực hiện dự án đầu tư và chậm đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật và các quy định cụ thể ghi tại quyết định giao đất, cho thuê đất.

4. Thời điểm xác định tiền sử dụng đất, đơn giá tiền thuê đất là thời điểm UBND Thành phố ký Quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 16. Hồ sơ giao đất cho thuê đất đối với trường hợp được giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng (hoặc không phải giải phóng mặt bằng) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm liên hệ với sở Tài nguyên và Môi trường để nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất gồm:

a) Đơn xin giao đất, cho thuê đất;

b) Văn bản của UBND Thành phố chấp thuận địa điểm cho Nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất hoặc văn bản của UBND cấp huyện phê duyệt chuẩn bị đầu tư dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách theo phân cấp;

c) Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hằng năm đã được UBND Thành phố phê duyệt, trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh);

d) Kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất (đối với các trường hợp phải thẩm định);

đ) Dự án đầu tư được xét duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường; đối với dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thì kèm theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); văn bản chấp thuận đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì phải có trích sao Quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất (địa điểm, quy mô sử dụng đất).

2. Trình tự giải quyết:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, lập Tờ trình, dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất, trình UBND Thành phố (trong 10 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ).

b) UBND Thành phố xem xét, ký Quyết định giao đất, cho thuê đất (thời gian 05 ngày làm việc).

3. Tổ chức thực hiện Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền:

Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với sở Tài nguyên và Môi trường để được nhận bàn giao đất ngoài thực địa. Sau khi chủ đầu tư ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và các khoản thu khác theo quy định (hoặc có văn bản của cơ quan tài chính về việc được miễn, chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì sở Tài nguyên và Môi trường cấp trích lục bản đồ khu đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Chủ đầu tư được giao đất, được thuê đất thực hiện dự án đầu tư nếu chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách; chậm triển khai thực hiện dự án đầu tư và chậm đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật và các quy định tại quyết định giao đất, cho thuê đất.

4. Thời điểm xác định tiền sử dụng đất, đơn giá tiền thuê đất là thời điểm UBND Thành phố ký Quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 17. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

Việc giao đất, cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Chương IV

QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ THỦ TỤC, HỒ SƠ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 18. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 19. Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và thời gian giải quyết

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm liên hệ với sở Tài nguyên và Môi trường để nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Văn bản của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất;

c) Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hằng năm đã được UBND Thành phố phê duyệt, trong đó vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện tại Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh);

d) Kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất (đối với các trường hợp phải thẩm định), trong đó đối với dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng phải được UBND Thành phố hoặc Thủ tướng Chính phủ phê duyệt danh mục;

đ) Dự án đầu tư được xét duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường; đối với dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thi kèm theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); văn bản chấp thuận đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư;

e) Các Giấy tờ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phải bổ sung các giấy tờ sau:

- Văn bản của UBND Thành phố cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất kinh doanh;

- Các giấy tờ liên quan đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có); Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất (đối với trường hợp người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất) trong đó thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi và cho người mua tài sản thuê.

2. Thời gian giải quyết hồ sơ

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, lập Tờ trình, dự thảo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trình UBND Thành phố (trong 10 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ).

b) Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ký Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án (thời gian 05 ngày làm việc).

Điều 20. Tổ chức thực hiện Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất

1. Sau khi ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và các khoản thu khác theo quy định (hoặc có văn bản của Cơ quan tài chính về việc được miễn, chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với sở Tài nguyên và Môi trường để được nhận bàn giao đất ngoài thực địa, cấp trích lục bản đồ khu đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Đối với trường hợp đang sử dụng đất theo hình thức thuê đất nộp tiền hằng năm, được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án mà hình thức là giao đất sử dụng lâu dài có thu tiền sử dụng đất thì chủ đầu tư phải nộp tiền thuê đất cho đến thời điểm nộp đủ tiền chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án.

2. Chủ đầu tư nếu chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách, chậm triển khai thực hiện dự án đầu tư và chậm đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật và các quy định tại quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Thời điểm xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm UBND Thành phố ký Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp

Thực hiện theo quy định tại Điều 210 Luật Đất đai 2013 và Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 22. Trách nhiệm của các Sở, Ngành Thành phố

1. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì tham mưu cho UBND Thành phố về công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Lập danh mục các công trình, dự án thu hồi đất báo cáo UBND Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định; Thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

b) Lập danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác báo cáo UBND Thành phố trình Hội đồng nhân dân phê duyệt hoặc trình Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

c) Cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai và các sở, ban, ngành.

d) Xác định ranh giới khu đất thu hồi; trình UBND Thành phố phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm theo quy định tại khoản 1 Điều 13 bản quy định này.

đ) Hướng dẫn công khai các loại hồ sơ, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, trình tự thủ tục thu hồi đất, giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố.

e) Bàn giao mốc giới khu đất trên bản đồ và ngoài thực địa để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng; bàn giao đất cho chủ đầu tư; ký hợp đồng thuê đất, lập trích lục bản đồ khu đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

f) Chủ trì cùng các sở, ngành chức năng và UBND cấp huyện kiểm tra, thanh tra việc sử dụng đất của chủ đầu tư, nếu đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện

dự án; hết thời hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

g) Chủ trì phối hợp với sở Tài chính và các sở, ngành xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, thẩm định và trình UBND Thành phố phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư, chấp thuận địa điểm đầu tư hoặc tổ chức lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Hướng dẫn, tiếp nhận, thẩm định hồ sơ dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền xét duyệt, cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, thẩm định và trình duyệt (hoặc duyệt theo thẩm quyền) về giới thiệu địa điểm, chỉ giới đường đỏ theo thẩm quyền, quy hoạch tổng mặt bằng và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành.

4. Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội có trách nhiệm xác định chỉ giới đường đỏ đối với tuyến đường có mặt cắt dưới 30m; cung cấp chỉ giới đường đỏ đối với tuyến đường có mặt cắt trên 30m để sở Quy hoạch - kiến trúc thẩm định, trình cấp có thẩm quyền chấp thuận.

5. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan xác định giá đất theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành.

6. Sở Xây dựng có ý kiến về thiết kế cơ sở và các nội dung chuyên ngành theo quy định và khi được yêu cầu; cấp Giấy phép xây dựng theo thẩm quyền được giao, quản lý xây dựng theo Giấy phép và xử lý vi phạm theo quy định; chấp thuận hoặc đề xuất chấp thuận đầu tư dự án nhà ở. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng nhiệm vụ của ngành. Tham gia quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch và theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

7. Cục Thuế thành phố Hà Nội có trách nhiệm tính và thông báo cho chủ đầu tư nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, các khoản thu khác theo quy định. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành.

8. Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố hướng dẫn nghiệp vụ thủ tục lập phương án về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; kiểm tra, đôn đốc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nhà nước và Thành phố. Kịp thời giải quyết hoặc báo cáo UBND Thành phố để giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Văn phòng UBND Thành phố

a) Thẩm định quyết định thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư trình UBND Thành phố phê duyệt.

b) Trường hợp có ý kiến không thống nhất giữa Chủ đầu tư và các sở, ngành về lĩnh vực thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về giá thu tiền sử dụng đất, giá cho thuê đất, Văn phòng UBND Thành phố có trách nhiệm tổng hợp làm rõ các cơ sở pháp luật, đề xuất đề trình UBND Thành phố chỉ đạo giải quyết.

c) Thông báo nội dung quyết định thu hồi đất của UBND Thành phố cho UBND cấp huyện làm căn cứ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân ngay sau khi đóng dấu ban hành quyết định.

Điều 23. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, UBND cấp xã

1. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

a) Lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, danh mục các dự án thu hồi đất; danh mục dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng báo cáo sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

b) Cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai.

c) Kiểm tra việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của Chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định của cấp có thẩm quyền. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo thẩm quyền; Quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 7 bản quy định này; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong cùng ngày UBND Thành phố và UBND cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất; Quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo quy định

Phối hợp với sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao khu đất sau khi đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền quyết định.

d) Thông báo về việc thu hồi đất, ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và các cơ quan chức năng thuộc UBND cấp huyện, UBND cấp xã cung cấp số liệu, hồ sơ địa chính có liên quan đến khu đất thu hồi, tổ chức lập, thẩm định và thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định; chỉ đạo UBND cấp xã thực hiện các Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cưỡng chế thu hồi đất của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

đ) Chỉ đạo UBND cấp xã thực hiện việc rà soát, thống kê các tổ chức được giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; các trường hợp có hành vi vi phạm trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai và quản lý trật tự xây dựng đô thị;

phân loại cụ thể từng trường hợp vi phạm theo thời gian, hình thức và mức độ vi phạm để xử lý theo thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của UBND cấp xã

a) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết công khai quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thông báo thu hồi đất tại trụ sở và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất thu hồi, thông báo trên hệ thống đài truyền thanh của cơ sở.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai, kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

Điều 24. Trách nhiệm của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư

1. Liên hệ với các sở, ngành liên quan để được hướng dẫn lập hồ sơ về: Dự án đầu tư, giới thiệu địa điểm, thỏa thuận quy hoạch kiến trúc, lập chỉ giới đường đỏ, quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, thỏa thuận về môi trường, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy và các thỏa thuận chuyên ngành khác, các quy định của Nhà nước và Thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, hồ sơ sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định.

2. Đối với chủ đầu tư xác định trước khi thu hồi đất, có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; bố trí đủ kinh phí để thực hiện việc giải phóng mặt bằng theo quy định.

3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

4. Thực hiện các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất (đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất); hoặc có trách nhiệm thỏa thuận với các chủ sử dụng đất để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất (đối với các trường hợp Nhà nước không thu hồi đất) trước khi được phép chuyển mục đích sử dụng.

5. Kê khai và nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất và các khoản thu khác (nếu có) vào Ngân sách Nhà nước theo đúng thời hạn quy định của Luật Quản lý thuế.

6. Kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và sử dụng đất có hiệu quả theo đúng mục đích, vị trí, ranh giới, diện tích đất được giao, được thuê.

7. Xây dựng công trình đúng mục đích sử dụng đất, theo quy hoạch được duyệt và Giấy phép xây dựng được cấp.

8. Trong thời hạn 12 tháng liên tục nếu không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền

thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Điều 25. Trách nhiệm của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Cung cấp tài liệu cho phòng Tài nguyên và môi trường làm cơ sở trình UBND cấp huyện phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ra thông báo thu hồi đất.

2. Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

3. Quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

Điều 26. Bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình có trách nhiệm liên hệ với sở Tài nguyên và Môi trường để được nhận bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa. Sau khi chủ đầu tư ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và các khoản thu khác theo quy định thì được cấp trích lục bản đồ khu đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, UBND cấp xã có trách nhiệm cập nhật biến động đất đai vào hồ sơ địa chính theo quy định.

Thời gian thực hiện bàn giao đất ngoài thực địa không quá 05 (năm) ngày làm việc (không kể thời gian chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị đo đạc để thi công cắm mốc giới) kể từ khi nhận đủ hồ sơ theo quy định.

Điều 27. Xử lý vi phạm

Các tổ chức, cá nhân không thực hiện đúng nhiệm vụ được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định hoặc bao che cho người vi phạm, gây thiệt hại cho Nhà nước và người sử dụng đất hợp pháp thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính theo quy định tại Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

Điều 28. Bổ sung và sửa đổi

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình UBND Thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi./

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh