

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

QUY ĐỊNH

Cụ thể một số điểm về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3997/2009/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2009 của UBND tỉnh)

Chương I

Những quy định chung

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Bản Quy định này quy định cụ thể một số điểm sau:

1. Quản lý, sử dụng đất ở;
2. Thu hồi, giao đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
3. Trách nhiệm của các ngành, các cấp và người sử dụng đất.

Các nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai các cấp và các cơ quan có liên quan đến việc quản lý đất đai.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2003 và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng đất.

Chương II

Những quy định cụ thể

Mục 1

Quản lý, sử dụng đất ở

Điều 3. Hạn mức giao đất ở

1. Diện tích đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, nhưng không được nhỏ hơn $50m^2$ và không vượt quá hạn mức quy định sau đây:

- a) Đối với phường, thị trấn: $200m^2$ (hai trăm mét vuông).
- b) Đối với các xã đồng bằng, trung du: $300m^2$ (ba trăm mét vuông).
- c) Đối với các xã miền núi: $400m^2$ (bốn trăm mét vuông).

2. Hạn mức đấu giá quyền sử dụng đất ở, dự án xây dựng khu đô thị, dự án tái định cư, thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hạn mức đất ở quy định tại khoản 1 Điều này làm căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết để giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân; xác định diện tích đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình.

1. Hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình được áp dụng để xác định diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở.

Diện tích đất ở công nhận theo số lượng nhân khẩu trong gia đình không vượt diện tích của thửa đất đó.

2. Số lượng nhân khẩu để xác định diện tích đất ở theo quy định tại Điều này là số nhân khẩu có trong sổ hộ khẩu của hộ gia đình đó tại thời điểm xem xét công nhận.

3. Hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu được quy định như sau:

- a) Đối với các phường, thị trấn: 50 (năm mươi) $m^2/01$ khẩu.
- b) Đối với các xã đồng bằng, trung du: 80 (tám mươi) $m^2/01$ khẩu.
- c) Đối với các xã miền núi: 100 (một trăm) $m^2/01$ khẩu.

Điều 5. Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

1. Điều kiện hộ gia đình, cá nhân được xét giao đất làm nhà ở:

Hộ gia đình, cá nhân (cá nhân phải làm người đã thành niên theo quy định của Bộ luật Dân sự, sống độc lập, có sổ hộ khẩu riêng) có các điều kiện sau thì được xem xét giao đất ở: Có nhu cầu

đất ở, nhà ở tại huyện, thành, thị nơi có đất xin giao; chưa được Nhà nước giao đất ở; địa phương có quỹ đất để giao.

2. Nguyên tắc xét giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân:

Quá trình xét duyệt giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Công khai các nội dung, bao gồm: vị trí khu vực xét giao đất ở, điều kiện được xét giao đất; thứ tự ưu tiên trong xét duyệt; nghĩa vụ tài chính người được giao đất phải nộp theo quy định của pháp luật.

- Phương án xét duyệt của UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã) phải lấy ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất ở cấp xã. Thành phần Hội đồng tư vấn giao đất ở theo quy định tại Điều 123 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

- Quá trình xét duyệt theo thứ tự ưu tiên như sau: Là đối tượng tái định cư (đối với các trường hợp địa phương chưa có khu tái định cư riêng); người thuộc diện chính sách; người thuộc diện tinh Phú Thọ đang thu hút về công tại tỉnh; người dân tộc thiểu số; hộ nghèo.

3. Quản lý việc giao đất ở:

a) Hàng năm vào ngày 31 tháng 12, UBND huyện, thành, thị (sau đây gọi là cấp huyện) tổng hợp lập báo cáo kết quả giao đất ở trên địa bàn địa phương mình về UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường, trong đó phải nêu rõ nội dung sau: Tổng diện tích đất ở đã giao cho hộ gia đình, cá nhân; tổng số hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; số hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư; số hộ gia đình, cá nhân được giao đất theo nhu cầu.

b) Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được phê duyệt, hàng năm UBND cấp huyện gửi thông báo về chủ trương thu hồi đất để thực hiện việc giao đất ở, gửi đến từng xã và UBND cấp xã phải niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất theo quy định tại trụ sở UBND cấp xã và các điểm dân cư nơi đó đất bị thu hồi, thông báo rộng rãi trên hệ thống Đài truyền thanh cấp xã.

c) Việc thu hồi đất thực hiện theo quy định tại các điều 29, 30, 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ và các Điều 10 khoản 1 Điều 11 Quy định này.

4. Trình tự, thủ tục giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân:

a) Tiếp nhận hồ sơ:

- Trước khi xét giao đất ở ít nhất 30 (ba mươi) ngày, UBND cấp xã phải công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; số lượng ô đất ở xét giao và nguyên tắc xét duyệt giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều này.

- Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất ở nộp 02 bộ hồ sơ xin giao đất tại UBND cấp xã nơi có đất, hồ sơ gồm:

- Đơn xin giao đất.

- Sổ hộ khẩu (Bản sao có chứng thực).

- Các loại giấy tờ chứng minh đối tượng là người có công với cách mạng, người htuộc diện thu hút về công tác tại tỉnh Phú Thọ, người dân tộc thiểu số, hộ nghèo (bản sao có chứng thực).

b) Trình tự xét giao đất ở:

Căn cứ danh sách các đối tượng nộp hồ sơ xin giao đất ở, UBND cấp xã tiến hành xét duyệt theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều này; lập phương án giao đất ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất cấp xã để xem xét, phương án gồm: Tổng số ô đất ở được giao; danh sách hộ gia đình, cá nhân xin giao đất ở và hồ sơ xin giao đất kèm theo; đồng thời niêm yết công khai danh sách các trường hợp đề nghị được giao đất ở, các khoản nghĩa vụ tài chính người được giao đất phải nộp theo quy định của pháp luật tại trụ sở UBND cấp xã, tại khu dân cư nơi có đất ở giao trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân. Căn cứ ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất cấp xã và tổng hợp ý kiến đóng góp của nhân dân, UBND cấp xã hoàn chỉnh phương án giao đất ở và lập hồ sơ xin giao đất ở trình UBND cấp huyện.

Hồ sơ được lập thành 02 (hai) bộ gồm:

- Tờ trình của UBND cấp xã về việc giao đất làm nhà ở;

- Danh sách kèm theo hồ sơ xin giao đất của hộ gia đình, cá nhân;

- ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất ở cấp xã; tổng hợp ý kiến của nhân dân;

- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính (đối với nơi không có bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính đã biến động lớn hơn 30%) khu vực xét giao đất ở.

Trong thời hạn không quá 25 (hai lăm) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ xin giao đất do UBND cấp xã chuyển đến, UBND cấp huyện có trách nhiệm: Thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, gửi số liệu địa chính đối với những trường hợp đủ điều kiện giao đất ở cho Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, ký quyết định giao đất, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp đủ điều kiện theo quy định.

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ khi nhận được quyết định giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND cấp huyện gửi đến, UBND cấp xã tổ chức bàn giao đất tại thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được giao đất sau khi hộ gia đình, cá nhân đó đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 6. Diện tích đất vườn, ao được chuyển mục đích sang đất ở trong thửa đất ở có vườn, ao và thửa đất nông nghiệp có vườn, ao tại đô thị.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao; đất nông nghiệp có vườn, ao tại các phường, thị trấn có nhu cầu chuyển mục đích từ đất vườn, ao (không được xác định là đất ở) sang đất ở. Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất chi tiết và hạn mức đất ở quy định tại mục a khoản 1 Điều 3 tại Quy định này thì được UBND cấp huyện xem xét cho phép chuyển mục đích sang đất ở và phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Điều 7. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở.

1. Thửa đất ở chỉ được tách thửa khi diện tích của các thửa đất hình thành sau khi tách từ thửa đất đó không nhỏ hơn 50 (năm mươi) m² và đảm bảo có kích thước chiều dài bề mặt và chiều sâu không nhỏ hơn 04 m (bốn mét).

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở xin tách thành thửa đất ở có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này đồng thời với việc xin hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

3. Trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích và kích thước nhỏ hơn mức quy định tại khoản 1 Điều này, do tách thửa từ trước ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, nếu đủ điều kiện thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 8. Thời hạn sử dụng đất đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng.

Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng, trong đó có mục đích chính và mục đích khác thì thời hạn sử dụng của thửa đất đó được xác định theo thời hạn sử dụng của loại đất là mục đích sử dụng chính. Đối với thửa đất ở có vườn, ao thì thời hạn sử dụng của thửa đất là ổn định lâu dài.

Mục 2

Trình tự, thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất

Điều 9. Điều kiện tổ chức trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài (gọi chung là tổ chức); hộ gia đình, cá nhân được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau:

- Có dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật đầu tư; hoặc giấy phép đầu tư được cấp thẩm quyền cấp phép (đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài);

- Có đủ năng lực thực hiện dự án sản xuất kinh doanh: Năng lực về tài chính, chuyên môn (theo giấy phép đăng ký kinh doanh được cơ quan có thẩm quyền cấp đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện).

Điều 10a. áp dụng thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư.

1. Trình tự, thủ tục thực hiện đối với trường hợp 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:

a) Trường hợp không thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Quy định này;

b) Trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất giao cho UBND cấp huyện hoặc tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

2. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư và người sử dụng đất thoả thuận theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất.

Điều 10. Giới thiệu địa điểm sử dụng đất và thông báo thu hồi đất.

1. Quy định về giới thiệu địa điểm sử dụng đất:

a) Đối với tổ chức:

- Trường hợp đất đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì UBND cấp huyện nơi có đất chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét trình UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định) giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

- Trường hợp đất chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét trình UBND tỉnh giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân:

- Trường hợp đất đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết, Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND cấp huyện chấp giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

- Trường hợp đất chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết Phòng Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến các ngành trong huyện, UBND cấp xã trình UBND cấp huyện giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục giới thiệu địa điểm sử dụng đất, thông báo thu hồi đất:

a) Tổ chức, hộ gia đình cá nhân có nhu cầu xin giao đất, thuê đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ xin giới thiệu địa điểm sử dụng đất, nếu là tổ chức thì nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường, nếu là hộ gia đình, cá nhân thì nộp tại UBND cấp huyện, hồ sơ gồm:

- Đơn xin giới thiệu địa điểm sử dụng đất;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao có chứng thực);
- Tóm tắt phương án đầu tư, hoặc phương án sản xuất kinh doanh trong đó giải trình rõ nhu cầu sử dụng đất của dự án;

- Bản vẽ giới thiệu địa điểm sử dụng đất (cho phép sử dụng những tài liệu bản đồ đã có tại khu vực giới thiệu địa điểm để lập bản vẽ);

b) Trong thời hạn không quá 08 (tám) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xin giới thiệu địa điểm sử dụng đất, nếu là tổ chức, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư, thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án và trình UBND tỉnh giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

Nếu là hộ gia đình cá nhân thì Phòng Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến của các cơ quan liên quan, thẩm định nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, trình UBND cấp huyện giới thiệu địa điểm sử dụng đất, thông báo thu hồi đất và gửi cho hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan liên qua.

c) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận được Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh quyết định giới thiệu địa điểm sử dụng đất, thông báo thu hồi đất (trường hợp uỷ quyền thông báo chủ trương thu hồi đất ghi trong quyết định giới thiệu địa điểm

cho UBND cấp huyện, thì UBND cấp huyện phải ra thông báo chủ trương thu hồi đất sau 05 ngày kể từ ngày ký quyết định giới thiệu địa điểm).

Trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, thông báo thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt và công bố.

Đối với dự án quy định tại Khoản 4 điều này thì do UBND tỉnh thông báo thu hồi đất (sau 05 ngày kể từ ngày dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức được giao làm chủ đầu tư có trách nhiệm lập tờ trình đề nghị UBND tỉnh thông báo chủ trương thu hồi đất, sau 04 ngày làm việc nhận được tờ trình của chủ đầu tư, UBND tỉnh ra thông báo chủ trương thu hồi đất).

Nội dung và cách thức thông báo thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và khoản 1 Điều 26 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Cho phép khảo sát lập hồ sơ thu hồi, giao, cho thuê đất, lập phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư:

Chủ tịch UBND tỉnh cho phép chủ đầu tư tiến hành khảo sát, đo đạc lập bản trích đo địa chính khu vực dự án sau khi chủ dự án được cấp thẩm quyền giới thiệu địa điểm sử dụng đất để phục vụ việc lập hồ sơ thu hồi, giao đất và lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đồng thời giao trách nhiệm cho UBND cấp huyện, cấp xã triển khai thực hiện các công việc sau:

+ Chủ tịch UBND cấp huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp.

Đối với trường hợp thu hồi và giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý thì UBND tỉnh giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp;

+ Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư thông báo kế hoạch khảo sát, đo đạc cho người sử dụng đất trong khu vực lập dự án và yêu cầu người sử dụng đất tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư.

4. Đối với dự án quan trọng quốc gia sau khi được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án nhóm A; dự án xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, đề điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thực hiện các thủ tục giới thiệu địa điểm.

Điều 11. Trình tự, thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất

1. Đối với các tổ chức:

a) Trường hợp trên khu đất có đất của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại UBND cấp huyện.

Hồ sơ gồm:

- Văn bản đề nghị thu hồi đất của chủ dự án;

- Danh sách hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất trong phạm vi đất thực hiện dự án, bao gồm: Tên, địa chỉ người sử dụng đất, số tờ bản đồ, số thửa đất, diện tích, loại đất, địa chỉ thửa đất bị thu hồi.

b) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trong phạm vi đất thực hiện dự án.

c) Sau khi UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, Chủ dự án nộp Sở Tài nguyên và Môi trường 02 (hai) bộ hồ sơ thu hồi đất của các tổ chức (nếu có) và giao đất, cho thuê đất.

Hồ sơ gồm:

- Đơn xin giao đất, thuê đất;

- Quyết định của UBND cấp huyện về thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư (bản sao có chứng thực, nếu có);

- Dự án đầu tư được duyệt.

Đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin giao đất, thuê đất và Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất khi trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

Trường hợp dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng thông thường, gồm sứ phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Trường hợp xin giao đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp dự án đầu tư nhưng phải nộp 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 phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

- Bản đánh giá tác động môi trường hoặc bản cam kết bảo vệ môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bản sao có chứng thực);

- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính khu đất (05 bộ) được xác nhận của UBND cấp xã, UBND cấp huyện;

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; danh sách tổ chức đang sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án (nếu có) bao gồm: Tên, địa chỉ tổ chức sử dụng đất, số tờ bản đồ, số thửa đất, diện tích, loại đất, địa chỉ thửa đất bị thu hồi.

d) Trong thời hạn không quá 08 (tám) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, xác minh thực địa, trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất của các tổ chức (nếu có), giao đất hoặc cho thuê đất cho chủ dự án.

đ) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, UBND tỉnh quyết định thu hồi đất (nếu có), giao đất hoặc cho thuê đất cho chủ dự án.

e) Sau khi hoàn thành công tác giải quyết mặt bằng, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho chủ dự án để thực hiện dự án đầu tư. Trường hợp dự án lớn, nếu chủ đầu tư có yêu cầu, việc bàn giao đất tại thực địa được tiến hành nhiều đợt theo tiến độ giải phóng mặt bằng để triển khai dự án.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Sau khi có văn bản giới thiệu địa điểm sử dụng đất của UBND cấp huyện, hộ gia đình, cá nhân xin giao đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại UBND cấp huyện.

Hồ sơ gồm:

- Đơn xin giao đất, thuê đất;

- Phương án sản xuất kinh doanh và văn bản xác định nhu cầu sử dụng đất của UBND cấp xã;

- Bản đánh giá tác động môi trường hoặc bản cam kết bảo vệ môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất (03 bộ);

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và danh sách các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có đất bị thu hồi.

b) Trong thời hạn không quá 08 (tám) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, xác minh thực địa trình UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trong phạm vi đất thực hiện phương án và giao đất hoặc cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân.

c) Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho hộ gia đình, cá nhân để triển khai phương án sản xuất kinh doanh.

3. Trường hợp chủ đầu tư và những người bị thu hồi đất đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì UBND cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

Điều 12. Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài (gọi chung là tổ chức) thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

1. Tổ chức nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của tổ chức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (kể cả trường hợp người nhận chuyển nhượng tài sản phát mại của tổ chức tín dụng do xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất hoặc kê biên bán đấu giá tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật) thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tổ chức nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

- Đơn xin giao đất, thuê đất (theo mẫu của Bộ Tài nguyên và Môi trường).
- Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng hoặc quyết định bán đấu giá tài sản gắn liền với đất của cơ quan thi hành án, biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một các loại giấy tờ quy định tại một trong các khoản 1, 2, 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.
- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).
- Dự án sản xuất kinh doanh kèm quyết định phê duyệt dự án của chủ đầu tư hoặc bản sản giấy phép đầu tư hoặc bản sao giấy chứng nhận đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cấp (có chứng thực).
- Bản đánh giá tác động môi trường hoặc bản cam kết bảo vệ môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính (đối với nơi không có bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính đã biến động lớn hơn 30%) địa điểm xin giao đất, thuê đất.

2. Trình tự giao đất, cho thuê đất thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá 08 (tám) ngày làm việc, kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định hồ sơ, xác minh thực địa, trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất và cho thuê đất đối với tổ chức nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

b) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ khi nhận được tờ trình và hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến, UBND tỉnh xem xét phê duyệt quyết định thu hồi đất của bên chuyển nhượng tài sản và quyết định giao đất, cho thuê đất đối với bên nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

c) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ khi nhận quyết định từ UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng UBND cấp huyện, UBND cấp xã nơi có đất giao đất tại thực địa; ký hợp đồng thuê đất; trình UBND tỉnh ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định).

Chương III

Tổ chức thực hiện

Điều 13. Trách nhiệm của các ngành, các cấp và người sử dụng đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Là cơ quan đầu mối tiếp nhận và thẩm định hồ sơ khi thực hiện các thủ tục: Giới thiệu địa điểm sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

b) Chỉ đạo, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và quy định này trên địa bàn tỉnh, định kỳ báo cáo UBND tỉnh.

c) Chủ trì, cùng các ngành liên quan thẩm định nhu cầu sử dụng đất các dự án đầu tư của các tổ chức xin giao đất, thuê đất.

d) Hướng dẫn cụ thể các biểu mẫu, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính và trích sao hồ sơ địa chính khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

e) Hàng năm, tổng hợp tình hình tổ chức thực hiện Quy định này báo cáo UBND tỉnh.

2. Sở Xây dựng:

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định địa điểm sử dụng đất cho các dự án đầu tư tại các phường, thị trấn và các xã trong quy hoạch phát triển đô thị chưa có quy hoạch sử dụng

đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị chi tiết và xác định nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư theo quy định tại Quy định này.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định nhu cầu sử dụng đất để làm thủ tục chấp thuận đầu tư và cấp giấy phép đầu tư cho các dự án đầu tư theo Quy định này.

4. Sở Tài chính:

a) Tham mưu cho UBND tỉnh thành lập Hội đồng định giá để xác định giá trị còn lại của tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và tài sản đã đầu tư trên đất đối với các trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11, 12 Điều 38 của Luật Đất đai năm 2003 thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

b) Phối hợp với Cục thuế tỉnh hướng dẫn các địa phương, đơn vị có liên quan xác định các khoản tiền phải nộp của người sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Cục thuế tỉnh:

a) Chỉ đạo Chi cục thuế cấp huyện phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp thực hiện việc luân chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai theo quy định.

b) Chỉ đạo Chi cục thuế cấp huyện xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp của người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

Kiểm tra, xác định chi giới hành lang bảo vệ đê điều, công trình thủy lợi; các yêu cầu kỹ thuật khi sử dụng vùng đất bãi ven sông; sử dụng đất khu vực có liên quan đến đê điều, công trình thủy lợi để đảm bảo an toàn đê điều và công trình thủy lợi theo quy định của Luật đê điều và Pháp lệnh phòng chống lụt bão khi lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến đê điều, công trình thủy lợi và vùng đất ven sông.

7. Sở Giao thông - vận tải:

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư khi phải đấu nối với đường giao thông hoặc phải sử dụng hành lang an toàn giao thông.

8. Các cơ quan liên quan:

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiểm tra việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của các chủ đầu tư theo chức năng nhiệm vụ của ngành.

9. UBND các huyện, thành, thị:

a) Tiếp nhận và thẩm định hồ sơ chấp thuận địa điểm sử dụng đất của các dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Thường xuyên tổ chức tuyên truyền, quán triệt Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành và quy định này trên địa bàn.

c) Chỉ đạo các phòng chuyên môn liên quan, UBND các xã, phường, thị trấn thuộc kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn.

d) Hàng năm báo cáo kết quả giao đất ở, đất giá đất ở trên địa bàn về UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường.

10. UBND các xã, phường, thị trấn:

a) Tổ chức tuyên truyền, quán triệt Luật đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành và quy định này sâu rộng trong các tầng lớp nhân dân.

b) Thường xuyên kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn để kịp thời phát hiện và ngăn chặn các vi phạm về quản lý, sử dụng đất, đồng thời báo cáo cấp thẩm quyền xử lý theo quy định.

11. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân:

a) Sử dụng đất theo đúng diện tích, ranh giới và mục đích được giao.

b) Chấp hành tốt pháp luật về đất đai; thực hiện tốt các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành và quy định này.

c) Kê khai trung thực về nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất, quá trình sử dụng đất khi lập hồ sơ thực hiện các thủ tục hành chính về giao đất, thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 14. Khen thưởng, xử lý vi phạm.

Trong quá trình tổ chức thực hiện quy định này, tổ chức, cá nhân có thành tích thì được khen thưởng; tổ chức, cá nhân vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này, nếu phát hiện những vướng mắc phát sinh, yêu cầu các cấp, các ngành phản ánh kịp thời qua Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh điều chỉnh kịp thời.

Tm. Ủy ban nhân dân

CHỦ TỊCH

Nguyễn Doãn Khánh