

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 08 /STNMT-QLĐĐ

Thanh Hoá, ngày 04 tháng 04 năm 2010

V/v Hướng dẫn một số nội dung lập hồ sơ
thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất để
giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP); Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất (sau đây gọi là Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT); Quyết định số 2072/2010/QĐ-UBND ngày 11/6/2010 của UBND tỉnh Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (sau đây gọi là Quyết định số 2072/2010/QĐ-UBND).

Trong quá trình thực hiện các quy định nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 516/STNMT-QLĐĐ ngày 15/3/2010 về việc hướng dẫn một số nội dung về trình tự thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Công văn số 554/STNMT-QLĐĐ ngày 22/3/2010 về việc hướng dẫn nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường, để UBND các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi là UBND cấp huyện) và chủ đầu tư thực hiện. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện lập hồ sơ thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, một số UBND cấp huyện hoặc chủ đầu tư vẫn còn lúng túng: chưa thực hiện lập hồ sơ đúng các trình tự, thủ tục theo quy định tại các văn bản nêu trên. Nay, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục hướng dẫn rõ thêm để UBND cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan, thực hiện một số nội dung trong quá trình lập hồ sơ thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án, như sau:

1. Đối với các dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án:

1.1. Thông báo thu hồi đất:

Ngay sau khi có văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch UBND tỉnh, UBND cấp huyện thực hiện thông báo thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quyết định số 2072/2010/QĐ-UBND. Trong thông báo thu hồi đất phải thể hiện các nội dung sau:

a) Lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển;

b) Giao nhiệm vụ cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Cho phép nhà đầu tư được tiến hành khảo sát, lập dự án đầu tư.

Thông báo thu hồi đất của UBND cấp huyện là căn cứ để Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và nhà đầu tư thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm b và điểm c nêu trên.

1.2. Lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất:

Cụ thể về việc lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 2072/2010/QĐ-UBND, như sau:

a) Lập Đơn xin giao đất hoặc thuê đất: Do chủ đầu tư lập theo mẫu quy định tại Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính;

b) Lập Dự án đầu tư: Việc lập, thẩm định và phê duyệt Dự án đầu tư, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng (Chủ đầu tư liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư và xây dựng để được hướng dẫn thực hiện).

c) Lập Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất: Đối với chủ đầu tư là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện. Đối với chủ đầu tư là hộ gia đình, cá nhân hoặc chủ đầu tư thực hiện các dự án công trình theo tuyến như: giao thông, thủy lợi, công trình năng lượng, thì liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện (đối với những huyện, thị xã chưa có Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) để thực hiện. Trường hợp trích đo địa chính khu đất, chủ đầu tư có thể liên hệ với đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân để thực hiện, nhưng trích đo địa chính phải có xác nhận của UBND cấp xã, UBND cấp huyện nơi có đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất phải kèm theo Danh sách tổng hợp các thông tin về thửa đất, gồm: Số tờ bản đồ; số hiệu thửa đất; loại đất và đối tượng quản lý, sử dụng đất theo hồ sơ địa chính và theo hiện trạng sử dụng đất; ghi chú (nếu có các thông tin khác liên quan đến thửa đất cần phải lưu ý).

d) Lập và thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Việc Lập Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nơi có đất chỉ đạo, phối hợp với chủ đầu tư thực hiện các nội dung công việc quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Quyết định số 2072/2010/QĐ-UBND. Trong Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải đảm bảo đầy đủ và chi

tiết các nội dung, theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP. Cụ thể các nội dung sau:

- + Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- + Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- + Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
- + Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- + Việc bố trí tái định cư (phải thể hiện cụ thể về địa điểm, vị trí, ranh giới khu đất tái định cư tại thực tế);
- + Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- + Việc di dời mồ mã.

- Việc thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, do phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện nơi có đất tổ chức thẩm định đối với tất cả các dự án (trừ một số dự án trọng điểm, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thẩm định). Trong văn bản thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của phòng Tài nguyên và Môi trường phải đảm bảo đầy đủ các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 22 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009. Cụ thể các nội dung sau:

- + Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- + Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- + Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
- + Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- + Việc bố trí tái định cư;
- + Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- + Việc di dời mồ mã.

đ) Lập Danh sách các chủ sử dụng đất bị thu hồi:

Sau khi Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập Tờ trình, kèm theo Danh sách các chủ sử dụng đất trong khu vực dự án, thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND cấp huyện, trình Chủ tịch UBND cấp huyện ký Quyết định thu hồi đất.

Lưu ý: Việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 5 và việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Điều 6 của Quyết định số 2072/2010/QĐ-UBND, được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền.

2. Đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án.

- Ngay sau khi có văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch UBND tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có Văn bản chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất trực tiếp vận động nhân dân để chủ đầu tư thực hiện nhận chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc thuê đất với người đang sử dụng đất.

- Cụ thể về việc lập hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 1 Điều 10 của Quyết định số 2072/2010/QĐ-UBND, như sau:

+ Lập Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất: Do chủ đầu tư lập theo mẫu quy định tại Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

+ Lập Dự án đầu tư: Việc lập, thẩm định và phê duyệt Dự án đầu tư, Chủ đầu tư tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng (Chủ đầu tư liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư và xây dựng để được hướng dẫn thực hiện).

+ Lập Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất: Đối với chủ đầu tư là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện. Đối với chủ đầu tư là hộ gia đình, cá nhân thì liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện (đối với những huyện, thị xã chưa có Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) để thực hiện. Trường hợp trích đo địa chính khu đất, chủ đầu tư có thể liên hệ với đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân để thực hiện; nhưng trích đo địa chính phải có xác nhận của UBND cấp xã, UBND cấp huyện nơi có đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất phải kèm theo Danh sách tổng hợp các thông tin về thửa đất, gồm: Số tờ bản đồ; số hiệu thửa đất; loại đất và đối tượng quản lý, sử dụng đất theo hồ sơ địa chính và theo hiện trạng sử dụng đất; ghi chú (nếu có các thông tin khác liên quan đến thửa đất cần phải lưu ý).

+ Lập Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hoặc thuê đất giữa chủ đầu tư với người đang sử dụng đất: Được lập theo mẫu quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Liên Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường về Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Về thẩm quyền công chứng, chứng thực vào các hợp đồng trên theo quy định của UBND tỉnh tại các Quyết định: Số 189/2009/QĐ-UBND ngày 16/01/2009 về thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá; Số 571/2009/QĐ-UBND ngày 27/02/2009 về Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 189/2009/QĐ-

UBND ngày 16/01/2009 của UBND tỉnh về thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá; Số 3484/2010/QĐ-UBND ngày 01/10/2010 về việc Bổ sung Quyết định số 189/2009/QĐ-UBND ngày 16/01/2009 của UBND tỉnh về thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

Trường hợp khu đất thực hiện dự án có đất của tổ chức, cá nhân được nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm hoặc đất được nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc đất được nhà nước giao quản lý, thì chủ đầu tư phải thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng với chủ đang quản lý, sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Việc thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ của các bên phải được lập thành văn bản).

Đối với dự án mà đối tượng chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, thuê đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, sau khi chủ đầu tư hoàn thành hồ sơ và việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính, UBND cấp huyện hướng dẫn chủ đầu tư nộp hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, trình UBND tỉnh quyết định.

3. Đối với dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án nhưng chủ đầu tư xin được phép thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng với người đang quản lý, sử dụng đất.

Đối với dự án phát triển kinh tế thuộc diện được Nhà nước thu hồi đất mà nhà đầu tư đề nghị và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận cho thực hiện theo phương thức tự thỏa thuận với những người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhưng sau một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận mà còn người sử dụng đất không đồng thuận với nhà đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi diện tích đất mà nhà đầu tư chưa thỏa thuận được với người sử dụng đất; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với tổng diện tích của dự án đầu tư.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến, đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố và các chủ đầu tư thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. / 12 L

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các tổ chức, DN, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án;
- Lưu: VT, QLĐD.



VĐ Đình Xinh