

HƯỚNG DẪN TẠM THỜI
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT,
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Căn cứ Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ các Thông tư: số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Căn cứ Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 127-KT/TU ngày 25/7/2014 về một số nội dung tại phiên họp ngày 24/7/2014;

Căn cứ Văn bản số 132/CV-UBND ngày 07/8/2014 của UBND tỉnh về việc thực hiện một số nội dung liên quan đến chuyển tiếp giữa Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai năm 2013, trong khi chờ các Quy định của tỉnh được ban hành, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn tạm thời trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất chuyển; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh như sau:

1. Điều kiện để giao đất, cho thuê đất (thực hiện theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai 2013).

- Văn bản cho phép khảo sát địa điểm đầu tư của Chủ tịch UBND tỉnh.
- Văn bản cung cấp thông tin quy hoạch về quy hoạch của Sở Xây dựng hoặc quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên.
- Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất dưới 10 héc ta đất trồng lúa (nằm trong danh mục các dự án chuyển mục đích).

- Có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư kèm theo giấy chứng nhận đầu tư, đăng ký xác nhận đầu tư hoặc dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của UBND tỉnh;
- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

2. Giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

2.1. Căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương, UBND tỉnh giao việc bồi thường hỗ trợ tái định cư cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng gồm:

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các huyện, thị xã, thành phố;
- Tổ chức phát triển quỹ đất.

2.2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do lãnh đạo UBND cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng, Lãnh đạo cơ quan Tài nguyên và Môi trường làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên gồm:

- a. Đại diện cơ quan Tài chính- Kế hoạch;
- b. Đại diện cơ quan Xây dựng;
- c. Đại diện cơ quan thuế;
- d. Đại diện UBND cấp xã có đất thu hồi;
- đ. Chủ đầu tư;
- e. Đại diện một số hộ có đất bị thu hồi;
- g. Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định.

2.3. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2.4. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các Bộ, ngành thực hiện theo Điều 29 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

3. Thông báo thu hồi đất (thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)

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, gồm các nội dung sau đây:

- a. Lý do thu hồi đất;
- b. Diện tích, vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất;

- c. Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;
- d. Dự kiến về kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư;
- đ. Giao nhiệm vụ lập, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Thời hạn ra thông báo thu hồi đất và thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không quá 20 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ có đủ điều kiện theo mục 1.

Hồ sơ trình ban hành Thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

Việc cưỡng chế được thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật Đất đai.

Hồ sơ trình ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và lập hồ sơ thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường

5.1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Họ và tên, địa chỉ của người có đất thu hồi;
- b. Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại;
- c. 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;
- d. Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- đ. Chi phí lập và tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- e. Việc bố trí tái định cư;
- g. Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- h. Việc di dời mồ mả.

5.2. Việc lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm 5.1 mục này thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Đất đai và phải niêm yết, tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực có đất thu hồi ít nhất là 20 ngày, kể từ ngày niêm yết.

Sau thời hạn niêm yết hai mươi (20) ngày, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền.

Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất.

(Thực hiện theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai 2013).

5.3. Lập hồ sơ thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường

UBND tỉnh uỷ quyền cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (đối với trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai).

UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày.

a. Hồ sơ thu hồi đất, gồm:

- Đơn đề nghị thu hồi đất của Chủ đầu tư;
- Văn bản đề nghị thu hồi đất của UBND cấp xã nơi có đất thu hồi;
- Các văn bản về điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định tại mục 1.
- Trích lục (hoặc trích đo) bản đồ địa chính được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản đồ dạng số và bản đồ giấy) kèm theo bảng thống kê diện tích;
- Các tài liệu khác có liên quan như: Đăng ký kinh doanh, mã số thuế, quyết định thành lập tổ chức, văn bản của các ngành về hành lang bảo vệ đê điều, khai thác cát sỏi, bãi tập kết vật liệu xây dựng, hành lang đường điện

Hồ sơ được lập thành 02 bộ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.

b. Hồ sơ phương án bồi thường, gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án bồi thường và bảng tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất thu hồi;
- Danh sách thống kê chi tiết diện tích thu hồi, diện tích bồi thường của từng hộ (có chữ ký của chủ đầu tư, UBND cấp xã, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi Cục thuế...);
- Biên bản niêm yết công khai và kết thúc niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Biên bản kiểm kê đất và tài sản bị thiệt hại phải ghi rõ diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc, của thửa đất thu hồi, số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất 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...;

- Bảng tổng hợp tính tiền bồi thường, hỗ trợ đến từng hộ.

Hồ sơ được lập 05 bộ gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường cấp huyện để chuyển đến các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định.

6. Về chính sách bồi thường, hỗ trợ

Thực hiện theo quy định tại các Quyết định của UBND tỉnh: số 171/2009/QĐ-UBND ngày 18/12/2009 về việc ban hành Quy định một số nội dung thực hiện các Nghị định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 157/2010/QĐ-UBND ngày 17/12/2010 về việc quy định đơn giá bồi thường cây trồng, thủy sản khi Nhà nước thu hồi đất; số 652/QĐ-UBND ngày 28/5/2012 về việc ban hành bảng đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc áp dụng cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

7. Thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai 2013).

7.1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

7.2. Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

7.3. Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định

cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật Đất đai 2013.

7.4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

8. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

Việc cưỡng chế được thực hiện theo quy định tại Điều 71 Luật Đất đai và Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

Hồ sơ trình ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

9. Lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất chuyển nhượng và xin chuyển mục đích sử dụng đất

9.1. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất

Hồ sơ bao gồm:

- Đơn xin giao đất, thuê đất của chủ đầu tư;
- Văn bản đề nghị giao đất, cho thuê đất của UBND cấp xã; Văn bản đề nghị giao đất, cho thuê đất của UBND cấp huyện nơi có đất thu hồi;
- Các văn bản về điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định tại mục 1;
- Trích lục (hoặc trích đo) bản đồ địa chính được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản đồ dạng số và bản đồ giấy) kèm theo bảng thống kê diện tích;
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc giấy xác nhận bản đăng ký cam kết bảo vệ môi trường theo quy định;
- Quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ của cấp huyện;
- Các tài liệu khác có liên quan như: Đăng ký kinh doanh, mã số thuế, quyết định thành lập tổ chức, văn bản của các ngành về hành lang bảo vệ đê điều, khai thác cát sỏi, bãi tập kết vật liệu xây dựng, hành lang đường điện

Đối với tổ chức hồ sơ nộp 02 bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân hồ sơ nộp tại phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.

9.2. Hồ sơ nhận chuyển nhượng và xin chuyển mục đích sử dụng đất

Thành phần hồ sơ theo quy định mục 9.1 còn bổ sung thêm giấy tờ sau:

- Đơn xin chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất (Theo mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư 30/2014/TT-BTNMT);
- Nghĩa vụ về thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

10. Việc thu hồi và chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) trước khi bàn giao đất trên thực địa sau khi đã bồi thường và giải phóng mặt bằng xong

- Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thông báo để thực hiện nộp Giấy chứng nhận đồng thời khi các hộ gia đình, cá nhân đến nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

- Trường hợp đã thu hồi đất mà không thể thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp thì Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện trình UBND cấp huyện ký quyết định hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp đồng thời thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, UBND cấp xã nơi có đất, các cơ quan ngân hàng, tín dụng và các cơ quan có liên quan biết việc hủy bỏ Giấy chứng nhận để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

11. Bàn giao đất trên thực địa, ký hợp đồng thuê đất

Sau khi thực hiện xong bồi thường, hỗ trợ theo quyết định được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư báo cáo tình hình thực hiện bồi thường, hỗ trợ; nhà đầu tư có văn bản đề nghị bàn giao đất, đồng thời phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo việc thu hồi hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức Hội nghị bàn giao đất trên thực địa.

Một số trình tự thủ tục không đưa vào hướng dẫn này thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013, Các Nghị định: số 43/2014/NĐ-CP; số 47/2014/NĐ-CP và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trên đây là hướng dẫn tạm thời trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh của Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Ninh.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các Sở, ngành phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp xem xét, giải quyết. /

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Phòng Tài nguyên và MT các huyện, thị xã, thành phố;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở;
- GDS, các phó GDS;
- Phòng QLDD (02 bản);
- Lưu VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÒNG GIÁM ĐỐC
SỞ
TÀI NGUYÊN
VÀ
MÔI TRƯỜNG
TỈNH BẮC NINH
Nguyễn Ngọc Sơn

