

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định về việc thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất và đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;


Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính và số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: Số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3815/TT-Tr-STNMT ngày 24 tháng 9 năm 2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất và đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An. 

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 66/2010/QĐ-UB ngày 26/8/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành Quy định về thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cơ quan, tổ chức trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /k

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VB - Bộ Tư pháp; (để b/c)
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Báo Nghệ An, Đài PT-TH Nghệ An;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Các Tổ CV: ĐC, CN, TM, KT, ĐT, NN, TH, NC;
- TT Công báo;
- Lưu: VT.

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



**Đình Viêt Hồng**

## QUY ĐỊNH

Về việc thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất và đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An

(Ban hành kèm theo Quyết định số 80/2014/QĐ-UBND  
ngày 27 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Nghệ An)

### Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về việc thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (được quy định tại Điểm g Khoản 1, Khoản 2 Điều 56; Khoản 2, 3 Điều 118, Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP) và đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan.
2. Các tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, cơ sở tôn giáo (sau đây gọi là chủ đầu tư).
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

#### Điều 3. Nơi tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả

1. Đối với trường hợp là tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài bỏ vốn đầu tư và trực tiếp tham gia quản lý các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Nghệ An thì chủ đầu tư nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh.
2. Đối với trường hợp không thuộc Khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Sở Tài nguyên và Môi trường.

#### Điều 4. Trình tự thực hiện thủ tục hành chính trong việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

1. Chấp thuận chủ trương đầu tư (bao gồm thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất) và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.



Trường hợp không phải đăng ký đầu tư hoặc không cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì phải thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thẩm định, phê duyệt dự án.

Trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình thì phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình.

Trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo thì phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

3. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

4. Thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

5. Quyết định giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất (thực hiện song song, đồng thời); thực hiện nghĩa vụ tài chính trong giao đất, thuê đất.

6. Giao đất thực địa và đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

7. Thủ tục hành chính về thẩm định, phê duyệt dự án, quy hoạch xây dựng và bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành; trong đó các thủ tục nêu trên và các thủ tục khác có thể thực hiện song song, đồng thời.

## Chương II

### QUY ĐỊNH VỀ THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

**Điều 5. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường (*sau đây gọi tắt là Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT*);

b) Dự án đầu tư hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình (*sau đây gọi là dự án*).

Trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo thì phải có báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

c) Bản sao Quyết định thành lập (hoặc chấp thuận thành lập) tổ chức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

d) Sơ đồ vị trí địa điểm, bản đồ hiện trạng khu đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

2. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT. *jk*

3. Nội dung thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai:

a) Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; trước khi UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn báo cáo UBND tỉnh để xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc HĐND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai, Khoản 2 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

b) Đối với dự án có vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển không thuộc trường hợp Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư; trước khi UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh có văn bản xin ý kiến của các Bộ theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

c) Đối với dự án thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 3 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

Trường hợp dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác hoặc dự án tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì còn phải thực hiện quy định tại Điểm a, b Khoản này.

4. Phương thức thẩm định: Sở Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức có liên quan và kiểm tra thực địa (nếu thấy cần thiết).

5. Trình tự thực hiện:

a) Sau khi nhận đủ 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại Điều 3 Quy định này kiểm tra tính pháp lý hồ sơ và có văn bản gửi các sở, ngành, UBND các cấp huyện, xã liên quan lấy ý kiến thẩm định các nội dung liên quan đến phạm vi quản lý nhà nước của cơ quan, đơn vị, cụ thể như sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Thẩm định năng lực tài chính và mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ.

- Sở Xây dựng: Thẩm định các nội dung về địa điểm, phạm vi ranh giới, diện tích khảo sát lập quy hoạch, sự phù hợp với quy hoạch xây dựng, sự phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng, các yêu cầu đối với chủ đầu tư trong quá trình lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; các thông số về mật độ xây dựng, độ cao, chỉ giới xây dựng và độ sâu lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; quy mô, tính chất của dự án và các yêu cầu về kết nối hạ tầng theo quy định của pháp luật



- UBND cấp huyện: Thẩm định các nội dung về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; địa điểm, ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất, khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương; các nội dung liên quan đến môi trường;

- UBND cấp xã: Báo cáo về hiện trạng khu đất, sự phù hợp với quy hoạch; ảnh hưởng về môi trường (nếu có).

Thời gian thực hiện không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

b) Các sở, ngành và UBND các cấp huyện, xã có văn bản tham gia ý kiến thẩm định gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh thì vừa gửi văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường vừa gửi văn bản cho Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh). Thời gian thực hiện không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản ý kiến của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, lập văn bản thẩm định gửi Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh (đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh) và Chủ đầu tư.

Trường hợp nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Sở Tài nguyên và Môi trường thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, lập văn bản thẩm định, báo cáo UBND tỉnh để UBND tỉnh quyết định cho phép chủ đầu tư thực hiện dự án, làm cơ sở cho chủ đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo để được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời gian thực hiện không quá 07 ngày làm việc (không kể thời gian xin ý kiến các Bộ, ngành Trung ương) kể từ ngày nhận đầy đủ văn bản ý kiến thẩm định của các sở, ngành và UBND các cấp huyện, xã liên quan.

#### **Điều 6. Thẩm quyền thu hồi đất**

1. Thẩm quyền thu hồi đất thực hiện theo quy định tại các Khoản 1, 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

2. UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đối với trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại các Khoản 1, 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

#### **Điều 7. Thông báo thu hồi đất, chấp hành quyết định thu hồi, Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất, giải quyết khiếu kiện phát sinh từ việc cưỡng chế thu hồi đất**

1. Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc có quyết định cho phép chủ đầu tư thực hiện dự án của UBND tỉnh thì thực hiện các nội dung sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp Trích lục bản đồ địa chính khu đất đối với những nơi đã có bản đồ địa chính cho chủ đầu tư và UBND cấp huyện hoặc thực hiện trích đo địa chính khu đất đối với những nơi chưa có bản

đồ địa chính, trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất đối với những nơi bản đồ địa chính có biến động theo yêu cầu của chủ đầu tư. Thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định cho phép chủ đầu tư thực hiện dự án của UBND tỉnh.

b) Chủ đầu tư có văn bản gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất (kèm theo văn bản đăng ký tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án, hồ sơ liên quan đến dự án) đề nghị ban hành thông báo thu hồi đất để người có đất thu hồi biết.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện ban hành thông báo thu hồi đất. Nội dung thông báo thu hồi đất phải thể hiện được các nội dung sau đây: Kế hoạch thu hồi đất; lý do thu hồi đất; chủ sử dụng, diện tích đất dự kiến thu hồi, loại đất đang sử dụng của thửa đất bị thu hồi; thời gian điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; dự kiến kế hoạch di chuyển, bố trí tái định cư.

Thời gian thực hiện không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư.

3. UBND huyện ban hành Thông báo thu hồi đất, gửi Thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, UBND cấp xã nơi có đất thu hồi biết và thực hiện.

Thời gian thực hiện không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường.

4. Người có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Khi quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai, người có đất thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

6. Thời hạn thông báo thu hồi đất: Chín mươi (90) ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với đất phi nông nghiệp.

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

7. Thẩm quyền thành lập và thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Chủ tịch UBND cấp huyện nơi có đất thu hồi quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

b) Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

8. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất: Thực hiện theo quy định tại các Điều 70, 71 Luật Đất đai.

Việc giải quyết khiếu kiện phát sinh từ việc cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật. *Jr*



## **Điều 8. Trình tự, thủ tục thu hồi đất**

1. 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 theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

2. Thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát đo đạc, kiểm đếm:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện ban hành thông báo thu hồi đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, hợp 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;

Hồ sơ trình ban hành thông báo thu hồi đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

b) UBND cấp xã và người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai.

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

3. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

4. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

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 Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch UBND 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.

Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng để bàn giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

### **Điều 9. Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể**

1. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản đề nghị xác định giá đất của chủ đầu tư.

b) Bản sao Quyết định của UBND tỉnh cho phép chủ đầu tư thực hiện dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư.

Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật.

Trường hợp dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư thì nộp bản thuyết minh dự án đầu tư.

c) Trích lục bản đồ địa chính khu đất hoặc trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất hoặc trích đo địa chính khu đất.

d) Bản sao Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự thực hiện:

Sau khi nhận đủ 01 bộ hồ sơ đề nghị xác định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát phân loại hồ sơ xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể như sau:

a) Trường hợp khu đất hoặc thửa đất đã có giá trong bảng giá đất và giá trị khu đất hoặc thửa đất đó (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng thì không quá 02 ngày làm việc (kể từ ngày nhận hồ sơ) Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ cho Cục Thuế để xác định giá đất cụ thể. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Cục Thuế có thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư và Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh giám sát, chỉ đạo.

b) Trường hợp còn lại, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tiến hành xác định mục đích định giá đất cụ thể; điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất; xây dựng phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và UBND tỉnh. Thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

## **Điều 10. Thời hạn giao đất, cho thuê đất**

1. Đầu tư vào thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, thị xã Thái Hoà, thị xã Hoàng Mai:

a) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực y tế, giáo dục, thể dục thể thao mà có mức vốn đầu tư nhỏ hơn mười (10) tỷ đồng; các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch có mức vốn đầu tư nhỏ hơn hai mươi (20) tỷ đồng thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là 35 năm.

b) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực y tế, giáo dục, thể dục thể thao, mà có mức vốn đầu tư từ mười (10) tỷ đồng đến ba mươi (30) tỷ đồng; các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch có mức vốn đầu tư từ hai mươi (20) tỷ đồng đến bốn mươi (40) tỷ đồng thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là 40 năm.

c) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực y tế, giáo dục, thể dục thể thao, mà có mức vốn đầu tư lớn hơn ba mươi (30) tỷ đồng; các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch có mức vốn đầu tư lớn hơn bốn mươi (40) tỷ đồng thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là 50 năm.

d) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có mức vốn đầu tư nhỏ hơn năm (5) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 30 năm.

đ) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có mức vốn đầu tư từ năm (5) tỷ đồng đến mười (10) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 40 năm.

e) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có mức vốn đầu tư lớn hơn mười (10) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 50 năm.

2. Đầu tư vào các huyện đồng bằng, trung du:

a) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực y tế, giáo dục, thể dục thể thao mà có mức vốn đầu tư nhỏ hơn mười (10) tỷ đồng; các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch có mức vốn đầu tư nhỏ hơn hai mươi (20) tỷ đồng thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là 40 năm.

b) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực y tế, giáo dục, thể dục thể thao, mà có mức vốn đầu tư từ mười (10) tỷ đồng trở lên; các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch có mức vốn đầu tư từ hai mươi (20) tỷ đồng trở lên thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là 50 năm.

c) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có mức vốn đầu tư nhỏ hơn năm (5) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 40 năm.

d) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có mức vốn đầu tư từ năm (5) tỷ đồng trở lên thì thời hạn thuê đất là 50 năm. *h*



3. Đầu tư vào các huyện miền núi, núi cao:

a) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực y tế, giáo dục, thể dục thể thao mà có mức vốn đầu tư nhỏ hơn mười (10) tỷ đồng; các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch có mức vốn đầu tư nhỏ hơn hai mươi (20) tỷ đồng thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là 50 năm.

b) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực y tế, giáo dục, thể dục thể thao, mà có mức vốn đầu tư từ mười (10) tỷ đồng trở lên; các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch có mức vốn đầu tư từ hai mươi (20) tỷ đồng trở lên thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là 70 năm.

c) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có mức vốn đầu tư nhỏ hơn năm (5) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 45 năm.

d) Đối với các dự án đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối có mức vốn đầu tư từ năm (5) tỷ đồng trở lên thì thời hạn thuê đất là 50 năm.

4. Đối với các dự án đầu tư khai thác khoáng sản và vật liệu xây dựng:

Thời hạn giao đất, cho thuê đất được xác định theo thời hạn quy định tại Giấy phép khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp.

5. Đối với các dự án đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê là thời hạn thực hiện dự án ghi trên Giấy chứng nhận đầu tư.

6. Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

7. Đối với các dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn mức quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này thì UBND tỉnh xem xét quyết định thời hạn giao đất, cho thuê đất với mức cao hơn nhưng tối đa không quá 70 năm.

8. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật Đất đai và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh là 50 năm.

9. Đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì thời hạn cho thuê đất là 99 năm.

10. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại Điều này.

Trường hợp dự án đầu tư có điều chỉnh quy mô mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh theo thời gian hoạt động của dự án.

## **Điều 11. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất**

### **1. Thành phần hồ sơ:**

a) Giấy tờ quy định tại các Điểm a, d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

b) Bản sao Quyết định của UBND tỉnh cho phép chủ đầu tư thực hiện dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư.

Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp kèm bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư nhưng phải nộp bản 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.

Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư thì nộp bản thuyết minh dự án đầu tư.

Trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình thì nộp bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

Trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo thì phải có báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

c) Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và văn bản của UBND cấp huyện xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; văn bản xác nhận không phải bồi thường, hỗ trợ của UBND cấp xã.

d) Bản sao Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*trường hợp dự án có nhiều mục đích sử dụng đất thì phải có văn bản của UBND tỉnh xác định mục đích sử dụng các loại đất*).

đ) Quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng và đất lâm nghiệp của UBND tỉnh (*áp dụng đối với trường hợp hiện trạng là đất được quy hoạch vào mục đích lâm nghiệp*).

e) Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết khu chức năng trong khu kinh tế hoặc quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng xây dựng công trình dự án đầu tư trong khu kinh tế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (*áp dụng đối với trường hợp giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An*).

g) Đối với trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai thì chủ đầu tư nộp toàn bộ hồ sơ liên quan đến thủ tục chuyển



nhượng quyền sử dụng đất (*Hợp đồng chuyển nhượng, Giấy chứng nhận, chứng từ chi trả tiền cho việc nhận chuyển nhượng và các hồ sơ khác có liên quan*).

## 2. Trình tự thực hiện:

a) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất (*Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT*).

Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai thì trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chuyển hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Cục Thuế để xác định các khoản nghĩa vụ tài chính phát sinh trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên phải nộp vào ngân sách nhà nước.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Cục Thuế có trách nhiệm xác định và thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính phát sinh trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hóa đơn, chứng từ thực hiện các khoản nghĩa vụ tài chính phát sinh trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh xem xét, ký Quyết định giao đất, cho thuê đất; gửi Quyết định giao đất, cho thuê đất cho Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh (đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh), các sở, ngành liên quan và chủ đầu tư.

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp UBND cấp huyện, cấp xã, chủ đầu tư tiến hành giao đất trên thực địa đối với trường hợp thuê đất và giao đất không thu tiền sử dụng đất (*Mẫu biên bản giao đất theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT*).

Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất thì việc tổ chức giao đất trên thực địa được thực hiện sau khi chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 14 Quy định này. Thời gian thực hiện không quá 05 ngày, kể từ ngày nhận được chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính do chủ đầu tư chuyển đến.

d) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xác định đơn giá thuê đất của Cục Thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất) với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật (*Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT*).

## **Điều 12. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

### **1. Thành phần hồ sơ:**

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (*Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT*).

b) Giấy chứng nhận.

c) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật của tổ chức sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình; văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 5 Quy định này đã lập khi cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc thẩm định dự án đầu tư hoặc xét duyệt dự án đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, phải cấp giấy chứng nhận đầu tư;

d) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 5 Quy định này đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư và trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

đ) Bản sao Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*trường hợp dự án có nhiều mục đích sử dụng đất thì phải có văn bản của UBND tỉnh xác định mục đích sử dụng các loại đất*).

### **2. Trình tự thực hiện:**

a) Trong thời gian không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, lập hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT trình UBND tỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp khu đất có biến động thì chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai lập trích lục bản đồ địa chính khu đất hoặc trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất hoặc trích đo địa chính khu đất.

b) Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, UBND tỉnh ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (*Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT*), gửi Quyết định cho Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh (*đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa liên thông của UBND tỉnh*), các Sở, ngành liên quan và chủ đầu tư.

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp UBND cấp xã, chủ đầu tư tiến hành giao đất trên thực địa (*đối với trường hợp chuyển mục đích thực hiện dự án theo*



hình thức thuê đất hoặc giao đất không thu tiền sử dụng đất) (Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì việc tổ chức giao đất trên thực địa được thực hiện sau khi chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 14 Quy định này. Thời gian thực hiện không quá 03 ngày, kể từ ngày nhận được chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính do chủ đầu tư chuyển đến.

d) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xác định đơn giá thuê đất của Cục Thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất (Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT) với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

### **Điều 13. Trình tự, thủ tục xác định đơn giá thuê đất và thu nộp tiền thuê đất**

#### **1. Thành phần hồ sơ:**

a) Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc cung cấp hồ sơ liên quan đến việc xác định đơn giá thuê đất và thu nộp tiền thuê đất.

b) Bản sao Quyết định cho thuê đất hoặc Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thực hiện dự án theo hình thức thuê đất của UBND tỉnh (kèm theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất hoặc trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất hoặc trích đo địa chính khu đất).

c) Bản sao Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh (đối với trường hợp giá trị khu đất hoặc thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên).

#### **2. Trình tự thực hiện:**

a) Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp cho Cục Thuế 01 bộ hồ sơ liên quan đến việc xác định đơn giá thuê đất và thu nộp tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này. Thời gian thực hiện không quá 02 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định cho thuê đất và Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh (đối với trường hợp giá trị khu đất hoặc thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên).

b) Sở Tài chính xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Thông tư số 77/2014/TT-BTC và chuyển cho Cục Thuế làm cơ sở xác định tiền thuê đất phải nộp. Thời gian thực hiện không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do chủ đầu tư chuyển đến.

c) Cục Thuế căn cứ quyết định cho thuê đất, mức tỷ lệ % do UBND tỉnh quy định và hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp theo quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện các nội dung sau đây:

- Xác định đơn giá thuê đất cho kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên để thông báo cho chủ đầu tư và chuyển cho Sở Tài nguyên và Môi trường để làm căn cứ ghi vào hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật. *ks*

- Căn cứ vào đơn giá thuê đất và diện tích phải nộp tiền thuê đất; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất do Sở Tài chính xác định và chuyển đến (nếu có); xác định và ban hành Thông báo số tiền thuê đất phải nộp cho chủ đầu tư và mở sổ theo dõi việc thu, nộp tiền thuê đất.

Thời gian thực hiện không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính chuyển đến.

#### **Điều 14. Trình tự, thủ tục xác định, thu nộp tiền sử dụng đất**

##### 1. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc cung cấp hồ sơ liên quan đến việc xác định, thu nộp tiền sử dụng đất.

b) Bản sao Quyết định giao đất hoặc Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thực hiện dự án theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất của UBND tỉnh (kèm theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất hoặc trích lục và đồ vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất hoặc trích đồ địa chính khu đất).

c) Bản sao Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh (đối với trường hợp giá trị khu đất hoặc thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên).

##### 2. Trình tự thực hiện:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp cho Cục Thuế 01 bộ hồ sơ liên quan đến việc xác định, thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này. Thời gian thực hiện không quá 02 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định cho thuê đất và Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh (đối với trường hợp giá trị khu đất hoặc thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên).

b) Sở Tài chính xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định. Thời gian thực hiện không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do chủ đầu tư chuyển đến.

c) Cục Thuế căn cứ quyết định giao đất, hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp theo quy định tại Khoản 1 Điều này và văn bản của Sở Tài chính xác định số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có), xác định và thông báo tiền sử dụng đất cho chủ đầu tư nộp theo quy định. Thời gian thực hiện không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính chuyển đến.

#### **Điều 15. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu**

##### 1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường). *p*



b) Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh (kèm theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất hoặc trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất hoặc trích đo địa chính khu đất).

c) Một trong các loại giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng).

d) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất.

2. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện thủ tục đăng ký đất đai mà chưa có nhu cầu được cấp giấy chứng nhận thì nộp hồ sơ gồm các giấy tờ theo quy định tại các Điểm a và bản sao giấy tại các Điểm b, c và d Khoản 1 Điều này.

Trường hợp chủ đầu tư đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

### 3. Trình tự thực hiện:

a) Sau khi nhận được 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Văn phòng đăng ký đất đai (hoặc tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh khi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai) thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với sơ đồ tài sản gắn liền với đất do chủ đầu tư nộp chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ.

- Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận.

- Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).

- In, viết Giấy chứng nhận, lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận (nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Sở Tài nguyên và Môi trường).

Thời gian thực hiện các công việc trên không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ, ký Giấy chứng nhận theo ủy quyền của UBND tỉnh; chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai. Thời gian thực hiện không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Sau khi nhận được hồ sơ đã giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

- Cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có).

- Trao Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư và thu phí, lệ phí theo quy định.

Thời gian thực hiện các công việc trên không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã giải quyết.

### **Chương III TÓ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 16. Trách nhiệm của các Sở, ngành cấp tỉnh**

##### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham mưu UBND tỉnh xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc HĐND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác.

b) Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Cung cấp Trích lục bản đồ địa chính khu đất hoặc trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính khu đất hoặc trích đo địa chính khu đất.

d) Thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thuộc thẩm quyền.

đ) Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định giá đất;

e) Tham mưu UBND tỉnh quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển hồ sơ cho Cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; giao đất tại thực địa, ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận.


g) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan phổ biến, hướng dẫn thực hiện Quy định này.

##### **2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

a) Xác định trường hợp dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư.

b) Thẩm định năng lực tài chính và mức độ đáp ứng điều kiện kỹ quỹ.

##### **3. Sở Xây dựng:**

a) Thẩm định các nội dung về địa điểm, phạm vi ranh giới, diện tích khảo sát lập quy hoạch, sự phù hợp với quy hoạch xây dựng, sự phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng, các yêu cầu đối với chủ đầu tư trong quá trình lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; các thông số về mật độ xây dựng, độ cao, chỉ giới xây dựng và độ sâu lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; quy mô, tính chất của dự án và các yêu cầu về kết nối hạ tầng theo quy định của pháp luật. 



b) Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và quy hoạch chi tiết xây dựng .

#### 4. Sở Tài chính:

a) Tham mưu Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể.

b) Xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án vào sổ sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có) theo quy định.

#### 5. Cục Thuế:

a) Xác định đơn giá thuê đất.

b) Xác định và thông báo cho chủ đầu tư nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, các khoản thu khác vào Kho bạc Nhà nước.

#### 6. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc HĐND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác.

b) Tham mưu UBND tỉnh quyết định việc chuyển mục đích sử dụng rừng và đất lâm nghiệp theo quy định.

7. Các sở, ngành cấp tỉnh có liên quan theo chức năng nhiệm vụ phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

### **Điều 17. Trách nhiệm của UBND các cấp huyện, xã**

#### 1. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Thẩm định các nội dung về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; địa điểm, ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất, khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương; các nội dung liên quan đến môi trường;

b) Tổ chức lập và phê duyệt kế hoạch thu hồi đất; ban hành thông báo thu hồi đất; chỉ đạo các cơ quan chức năng thuộc UBND cấp huyện, UBND cấp xã (nơi thu hồi đất) cung cấp số liệu, hồ sơ địa chính có liên quan đến khu đất bị thu hồi; Quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thuộc thẩm quyền; tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định và xác nhận việc hoàn thành bồi thường, GPMB; chỉ đạo UBND cấp xã thực hiện các quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Kiểm tra việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

quyền; kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền quyết định;

d) Chỉ đạo UBND cấp xã thực hiện việc rà soát, thống kê các tổ chức được giao, cho thuê đất; các trường hợp có hành vi vi phạm trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai và xây dựng; 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 Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất bị thu hồi):

a) 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 Ủy ban nhân dân và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo trên hệ thống đài truyền thanh của cơ sở; phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, GPMB triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

b) Kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định.

### **Điều 18. Trách nhiệm của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất**

1. Liên hệ với các cơ quan chuyên môn để được hướng dẫn hồ sơ về: Nhu cầu sử dụng đất; điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; dự án đầu tư; quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng; xác định giá đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo quy định.

2. 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); thực hiện việc nhận chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (đối với dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất) theo quy định của pháp luật;

3. Thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của Luật Đất đai (đối với trường hợp phải ký quỹ); Kê khai và nộp đầy đủ 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 pháp luật.

4. 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.

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

6. Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng liền kể từ khi được bàn giao đất ngoài thực địa, phải đưa đất vào sử dụng đúng mục đích, thực hiện đầu tư xây dựng đúng tiến độ theo dự án đã được phê duyệt. /s/



## **Điều 19. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2014: Việc xử lý được thực hiện theo quy định tại Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành nay không phù hợp với hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất: Việc xử lý được thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Trường hợp đã nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trước ngày 05/7/2014 thì tiếp tục thực hiện mà không phải nộp lại hồ sơ theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp chưa in, viết Giấy chứng nhận thì phải thực hiện theo quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Đối với các hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01/7/2014 thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện.

5. Đối với các dự án kinh doanh bất động sản đã triển khai thực hiện trước ngày 01/7/2014 và đang thực hiện theo nguyên tắc nộp tiền sử dụng đất đến đâu giao đất đến đó:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lập 01 bộ hồ sơ gồm các loại hồ sơ theo quy định tại Điều 11 Quy định này, chứng từ nộp tiền sử dụng đất, hồ sơ bồi thường và chứng từ chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nộp về Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30/11/2014.

b) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Cục Thuế và Sở Tài chính xác định phần diện tích đã nộp tiền sử dụng đất và chưa nộp tiền sử dụng đất, tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất cho toàn bộ các dự án, trên cơ sở đó Cục Thuế thông báo nộp tiền sử dụng đất, phạt nộp chậm tiền sử dụng đất theo quy định. Thời hạn hoàn thành trước ngày 31/12/2014.

6. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì không áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

7. Đối với các dự án đã được phê duyệt đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2014 thì không áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Điều 58

Luật Đất đai và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khi thẩm định nhu cầu sử dụng đất không phải lấy ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

8. Đối với các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2014 thì khi thẩm định nhu cầu sử dụng đất không phải lấy ý kiến của Sở Xây dựng.

Trong quá trình thực hiện, nếu có gì khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, giải quyết. /h

85

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



Đinh Viết Hồng