

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh 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 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành 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 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 3915 /STNMT-QLĐĐ ngày 30 tháng 9 năm 2014,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh 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 03/2011/QĐ-UBND ngày 18/01/2011 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân để thực hiện

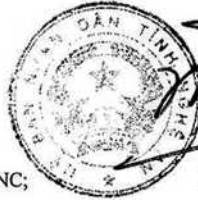
dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chi cục trưởng Chi cục Thuế và Giám đốc kho bạc Nhà nước các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và hộ gia đình, cá nhân có liên quan trên địa bàn tỉnh Nghệ An căn cứ Quyết định thi hành.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VB - Bộ Tư pháp; (đề b/c)
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Báo Nghệ An, Đài PT-TH Nghệ An;
- 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**

*[Handwritten mark]*

## QUY ĐỊNH

Về việc cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Nghệ An

(Ban hành kèm theo Quyết định số 19 /2014/QĐ-UBND  
ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)

### Chương I

#### QUY ĐỊNH CHUNG

##### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về việc cho thuê đất đối với các trường hợp không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (được quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013; các Điểm: a, d, h và i khoản 1, khoản 7, khoản 8 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ); chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh 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. Hộ gia đình, cá nhân là công dân Việt Nam.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

##### Điều 3. Về thẩm quyền cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

UBND cấp huyện ban hành quyết định cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

##### Điều 4. Nơi tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả

Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện. 

**Chương II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Mục I**

**THẨM ĐỊNH NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 5. Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh nộp 01 bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện. Hồ sơ gồm:

1. Đơn xin thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 (sau đây gọi là Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT);

2. Dự án đầu tư;

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

4. Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh (nếu có).

**Điều 6. Trình tự thực hiện**

1. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo Điều 5 quy định này, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp hoặc đề nghị các phòng, ban, đơn vị và UBND cấp xã nơi có đất cho ý kiến liên quan đến dự án:

a) Phòng Tài chính - Kế hoạch cho ý kiến về các nội dung liên quan đến quy định của Luật Đầu tư và thẩm định năng lực tài chính;

b) Phòng Quản lý Đô thị hoặc Phòng Công thương cho ý kiến về nội dung địa điểm, phạm vi ranh giới, diện tích khảo sát lập quy hoạch, sự phù hợp với quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn khác theo quy định;

c) Các phòng, đơn vị khác có liên quan đến dự án (nếu cần thiết);

d) UBND cấp xã cho ý kiến về hiện trạng sử dụng đất và sự phù hợp với nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

2. Trường hợp tổ chức họp thì các phòng, ban, đơn vị có ý kiến trong cuộc họp. Trường hợp lấy ý kiến bằng văn bản thì trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, đơn vị và UBND cấp xã nơi có đất có ý kiến bằng Văn bản và gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường.



3. Trường hợp tổ chức họp thì các phòng, ban, đơn vị có ý kiến tại cuộc họp. Trường hợp lấy ý kiến bằng văn bản thì trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn xin ý kiến của các phòng, đơn vị và UBND cấp xã nơi có đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp ý kiến, chủ trì tham mưu UBND cấp huyện:

a) Có văn bản, kèm theo hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp:

- 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, quyết định đầu tư.

- Dự án cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên.

b) Có văn bản, kèm theo hồ sơ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư đối với trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc thẩm quyền UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư.

c) Có văn bản, kèm theo hồ sơ gửi Sở Xây dựng để xin ý kiến về địa điểm, phạm vi ranh giới, diện tích khảo sát lập quy hoạch, sự phù hợp với quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn khác theo quy định đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

d) Trường hợp dự án không thuộc quy định tại các điểm a, điểm b, điểm c thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT, đồng thời tham mưu UBND cấp huyện xem xét, ban hành Quyết định cho phép thực hiện dự án đầu tư, chuyển cho hộ gia đình, cá nhân biết để thực hiện các bước tiếp theo Quy định này.

4. Trường hợp dự án thuộc quy định tại các Điểm a, điểm b, điểm c Khoản 3 Điều này.

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh thực hiện nội dung sau:

- Báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên.

- Trình HĐND tỉnh thông qua đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

- Cho ý kiến chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên.

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh có văn bản đối với nội dung quy định tại điểm a Khoản này.

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của UBND cấp huyện, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các Sở, ngành liên quan tham mưu UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc chủ trương đầu tư theo quy định.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc chủ trương đầu tư theo quy định.

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của UBND cấp huyện, Sở Xây dựng có văn bản trả lời UBND cấp huyện hoặc tham mưu UBND tỉnh theo quy định về chuyên ngành xây dựng về các nội dung xin ý kiến nêu tại Điểm c, Khoản 3 Điều này.

e) Trong thời hạn không quá 05 ngày, kể từ ngày nhận được ý kiến của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp nêu tại Điểm a, điểm b, điểm c Khoản 3 Điều này; Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT Bộ Tài nguyên & Môi trường, đồng thời tham mưu UBND cấp huyện xem xét, ban hành Quyết định cho phép thực hiện dự án đầu tư (trừ trường hợp UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc chủ trương đầu tư), chuyển cho hộ gia đình, cá nhân biết để tiếp tục thực hiện theo Quy định này.

## Mục II

### CHO THUÊ ĐẤT VÀ ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

#### Điều 7. Thời hạn cho thuê đất

1. Thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối:

a) Tại địa bàn thành phố Vinh và các thị xã: Vốn đầu tư nhỏ hơn năm (5) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 30 năm; vốn đầu tư từ năm (5) tỷ đồng đến mười (10) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 40 năm; vốn đầu tư lớn hơn mười (10) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 50 năm.



b) Tại địa bàn các huyện đồng bằng, trung du: Dự án có vốn đầu tư nhỏ hơn năm (5) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 40 năm; vốn đầu tư từ năm (5) tỷ đồng trở lên thì thời hạn thuê đất là 50 năm.

c) Tại địa bàn các huyện miền núi, núi cao: Dự án có vốn đầu tư nhỏ hơn năm (5) tỷ đồng thì thời hạn thuê đất là 45 năm; vốn đầu tư từ năm (5) tỷ đồng trở lên thì thời hạn thuê đất là 50 năm.

Khi hết thời hạn thuê đất hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

2. Thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

a) Tại địa bàn thành phố Vinh và các thị xã:

- 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 cho thuê đất là 35 năm.

- 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 cho thuê đất là 40 năm.

- 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 cho thuê đất là 50 năm.

b) Đầu tư vào các huyện đồng bằng và trung du:

- 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 cho thuê đất là 40 năm.

- 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 cho thuê đất là 50 năm.

c) Đầu tư vào các huyện miền núi và núi cao:

- 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 cho thuê đất là 50 năm.

- 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 cho thuê đất là 70 năm.

3. 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 thì UBND huyện xem xét quyết định thời hạn cho thuê đất với mức cao hơn nhưng tối đa không quá 70 năm.

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

5. Thuê đất để sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản và vật liệu xây dựng thì thời hạn 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.

Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân 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.

#### **Điều 8. Hồ sơ cho thuê đất, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận**

Sau khi được UBND cấp xã xác nhận đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc không phải bồi thường, giải phóng mặt bằng thì hộ gia đình, cá nhân nộp 01 bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện, hồ sơ gồm:

1. Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (theo mẫu số 04a/ĐK kèm theo phụ lục số 01 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường);

2. Bản sao Giấy chứng nhận đầu tư hoặc chủ trương đầu tư của UBND tỉnh hoặc Quyết định của UBND cấp huyện cho phép thực hiện dự án đầu tư (đối với trường hợp UBND tỉnh không cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc chủ trương 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 và văn bản xác nhận của Quỹ Bảo vệ môi trường về việc đã nộp tiền ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường theo quy định của pháp luật.

3. Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất theo quy định;

4. Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; văn bản của UBND cấp xã xác nhận đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) hoặc văn bản của UBND cấp xã xác nhận không phải bồi thường giải phóng mặt bằng



Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng để thực hiện dự án đầu tư thì hộ gia đình, cá nhân 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 và các hồ sơ khác có liên quan).

5. Bản vẽ mặt bằng chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, kèm theo Quyết định phê duyệt và Biên bản cắm mốc tại thực địa (nếu có).

#### **Điều 9. Trình tự thực hiện cho thuê đất, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo Điều 8 Quy định này; Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa, tham mưu về việc xác định giá đất và ban hành quyết định cho thuê đất. Cụ thể:

a) Về xác định giá đất:

- Đối với thửa đất hoặc khu đất thực hiện dự án đã được xác định giá đất trong Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành, nhưng có giá trị dưới 20 tỷ đồng:

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường có văn bản, kèm theo các giấy tờ quy định tại các khoản 2, 3 và 5 của Điều 8 Quy định này, gửi Chi cục Thuế để xác định giá đất cho thuê.

+ Trong thời hạn không quá 04 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chuyển đến; Chi cục Thuế căn cứ mức giá đất trong Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành và hệ số điều chỉnh giá đã được UBND tỉnh phê duyệt để xác định giá đất cho thuê và chịu trách nhiệm gửi văn bản xác định giá đất cho thuê cho phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.

- Đối với thửa đất hoặc khu đất thực hiện dự án đã được xác định giá đất trong Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành, nhưng có giá trị lớn hơn 20 tỷ đồng hoặc trường hợp phải xác định giá đất không theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá:

+ Tham mưu UBND cấp huyện có văn bản, kèm hồ sơ theo các Khoản: 2, 3 và 5 Điều 8 Quy định này, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất cho thuê.

+ Trong thời hạn không quá 12 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do UBND cấp huyện chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tiến hành xác định giá đất cụ thể, xây dựng phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xét duyệt.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện trình UBND tỉnh ban hành quyết định trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh họp thông qua.

+ UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt giá đất và gửi Quyết định phê duyệt giá đất cho các sở, ngành, đơn vị và cá nhân có liên quan trong thời

hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Về tham mưu UBND cấp huyện ban hành quyết định cho thuê đất

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND cấp huyện ban hành Quyết định cho thuê đất theo quy định.

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện ban hành Quyết định cho thuê đất và gửi Quyết định cho thuê đất cho các phòng, ban có liên quan và hộ gia đình, cá nhân được thuê đất.

2. Xác định đơn giá cho thuê đất:

- Trong thời hạn không quá 03 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định thuê đất của UBND cấp huyện, Văn bản xác định giá đất hoặc Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh; Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển thông tin địa chính đến Chi Cục Thuế để xác định đơn giá thuê đất.


- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến; Chi cục Thuế xác định đơn giá cho thuê và chịu trách nhiệm gửi văn bản xác định đơn giá thuê đất cho phòng Tài nguyên và Môi trường, hộ gia đình, cá nhân được thuê đất và các đơn vị khác có liên quan (nếu có).

3. Về tổ chức thực hiện Quyết định cho thuê đất (*ký Hợp đồng thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, cấp Giấy chứng nhận, giao đất và trao giấy chứng nhận*).

a) Đối với trường hợp thuê đất nộp tiền hàng năm:

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xác định đơn giá thuê đất của Chi cục Thuế; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Hợp đồng thuê đất với hộ gia đình, cá nhân và chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện đối với địa phương đã lập lại hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai 2013 (*sau đây gọi là Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện*) để thực hiện việc đăng ký đất đai và in, viết Giấy chứng nhận.

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoàn thành việc đăng ký đất đai và in, viết Giấy chứng nhận chuyển cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định. 



- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận; Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất, các đơn vị và cá nhân có liên quan tổ chức giao đất tại hiện trường và trao Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời chuyển toàn bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ địa chính theo quy định.

b) Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê:

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Văn bản xác định đơn giá thuê đất của Chi cục Thuế; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Hợp đồng thuê đất với hộ gia đình, cá nhân và chuyển hồ sơ đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chuyển đến, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và Thông báo cho hộ gia đình, cá nhân biết để thực hiện.

Sau khi nhận được Thông báo của Chi cục Thuế, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được chứng từ nộp tiền thuê đất của hộ gia đình, cá nhân; Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện để thực hiện đăng ký đất đai và in, viết giấy chứng nhận.

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoàn thành việc đăng ký đất đai và in, viết giấy chứng nhận chuyển cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày UBND cấp huyện ký, cấp Giấy chứng nhận; Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất, các đơn vị và cá nhân có liên quan tổ chức giao đất tại hiện trường và trao Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời chuyển toàn bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ địa chính theo quy định. *h*



**Mục III**

**VỀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ SỬ DỤNG  
VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT, KINH DOANH  
VÀ ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

**Điều 10. Về điều kiện và thời hạn chuyển mục đích sử dụng đất**


1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất phải phù hợp với quy định tại Điều 52 Luật Đất đai 2013.
2. Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.
3. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2013.

**Điều 11. Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận**

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND cấp huyện. Hồ sơ gồm:

1. Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (theo mẫu số 04a/ĐK kèm theo phụ lục số 01 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường);
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân.
3. Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định của UBND cấp huyện cho phép thực hiện dự án đầu tư (đối trường hợp UBND tỉnh không chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư);
4. Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất theo quy định.
5. Bản vẽ mặt bằng chi tiết xây dựng của dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt, kèm theo quyết định và Biên bản cắm mốc tại thực địa (nếu có).

**Điều 12. Trình tự thực hiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo Điều 11 Quy định này; Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa, tham mưu thực hiện các nội dung sau: 

a) Về xác định giá đất

- Về trình tự, trách nhiệm thực hiện theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 9 Quy định này;

- Về hồ sơ chuyển cho Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Khoản: 2, 3, 4 và 5 của Điều 11 Quy định này ;

b) Về tham mưu UBND cấp huyện ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND cấp huyện ban hành Quyết định cho cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho các phòng, đơn vị có liên quan và hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thực hiện Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Quyết định Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND cấp huyện, quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh; Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển thông tin địa chính, kèm theo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và tài liệu tại các Khoản: 2, 3, 4 và 5 Điều 11 Quy định này đến Chi cục Thuế để xác định đơn giá thuê đất và nghĩa vụ tài chính.

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chuyển đến, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định đơn giá cho thuê đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai và Thông báo cho hộ gia đình, cá nhân biết để thực hiện.

Sau khi nhận được Thông báo của Chi cục Thuế, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn giá cho thuê đất và chứng từ nộp tiền của hộ gia đình, cá nhân; Phòng Tài nguyên và Môi trường Ký hợp đồng thuê đất với hộ gia đình, cá nhân và chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện để thực hiện việc đăng ký đất đai, in, viết giấy chứng nhận.

d) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện thực hiện đăng ký đất đai và in, viết Giấy chứng nhận chuyển cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.

e) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện chuyển đến, Phòng Tài nguyên

và Môi trường tham mưu UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân.

đ) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày UBND cấp huyện ký, cấp Giấy chứng nhận; Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất, các đơn vị và cá nhân có liên quan tổ chức giao đất tại hiện trường và trao Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ địa chính theo quy định.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 13. Trách nhiệm của các Sở, ngành cấp tỉnh**

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

a) Chủ trì phối hợp với UBND cấp huyện và các cơ quan có liên quan tham mưu UBND tỉnh: Về chuyển 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 chấp thuận; Trường hợp thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên;

b) Thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền;

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

d) Tổ chức kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền; phối hợp với các Sở, ngành có liên quan để giải quyết các tồn tại, vướng mắc hoặc trình UBND tỉnh (nếu trường hợp vượt thẩm quyền) trong quá trình thực hiện Quy định này.

###### **2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

Thẩm định, tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư theo quy định hiện hành. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện để giải quyết các vướng mắc, tồn tại theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

###### **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 và các tiêu chuẩn khác theo quy định đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.



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

c) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện trong việc giải quyết các tồn tại, vướng mắc liên quan thực hiện quy định này theo chức năng của ngành.

#### **4. Sở Tài chính:**

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

b) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện trong việc giải quyết các tồn tại, vướng mắc liên quan thực hiện quy định này theo chức năng của ngành.

#### **5. Trách nhiệm của Cục thuế**

Cục Thuế tỉnh ban hành văn bản hướng dẫn, tập huấn chuyên môn nghiệp vụ các nội dung có liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của ngành theo quy định này.

#### **6. Các Sở, ngành khác có liên quan**

Các sở, ngành cấp tỉnh khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện giải quyết thủ tục cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân.

#### **Điều 14. Trách nhiệm của UBND cấp huyện**

1. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách pháp luật liên quan đến cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án đầu tư.

2. Thực hiện và chịu trách nhiệm về các nội dung công việc thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo quy định này và phân công nhiệm vụ, quy định trách nhiệm cho các phòng, đơn vị và cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền.

3. Xác nhận Bản cam kết môi trường theo quy định.

4. Thông báo về thu hồi đất, quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

5. Chỉ đạo, hướng dẫn UBND cấp xã thực hiện các nội dung công việc theo quy định này.

6. Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công tác cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn cấp huyện và cấp xã;

kip thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; Xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức, viên chức vi phạm quy định của pháp luật.

#### **Điều 15. Trách nhiệm của Chi cục Thuế**

- a) Xác định giá đất và đơn giá cho thuê đất;
- b) Quyết định số tiền được miễn, giảm theo quy định;
- c) Xác định đầy đủ, chính xác và thông báo các nghĩa vụ tài chính cho các hộ gia đình, cá nhân khi được nhà nước cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất biết để thực hiện đúng quy định của Pháp luật.

#### **Điều 16. Trách nhiệm của UBND cấp xã**

1. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách pháp luật liên quan đến việc cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn cấp xã;
2. Thực hiện và chịu trách nhiệm về các nội dung công việc thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã theo quy định này; trong đó:
  - a) Báo cáo về hiện trạng khu đất, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; ảnh hưởng về môi trường (nếu có).
  - b) Phối hợp UBND cấp huyện thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định; xác nhận việc hoàn thành việc bồi thường, GPMB.

#### **Điều 17. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình trong Đơn xin thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất;
2. Thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý đất đai, quản lý đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan.
3. Bồi thường về đất, tài sản, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất hoặc có trách nhiệm thoả thuận với các chủ sử dụng đất để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê lại đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với các trường hợp Nhà nước không thu hồi đất trước khi được phép chuyển mục đích sử dụng; nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đối với Nhà nước theo qui định; có trách nhiệm đăng ký đất đai theo quy định.
4. Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép trong Quyết định cho thuê đất và cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất; xây dựng công trình theo mặt bằng quy hoạch được duyệt và giấy phép xây dựng được cấp.

**Điều 18. Tổ chức thực hiện**

1. Đối với hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 14 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

2. 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.

3. Các tổ chức, cá nhân không thực hiện đúng nhiệm vụ được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định hoặc bao che cho người vi phạm, gây thiệt hại cho Nhà nước và người sử dụng đất hợp pháp thì tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và các quy định khác của pháp luật.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện, có gì vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, giải quyết. / *me*

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



Đinh Viết Hồng