

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Số: 31 /2014/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 18 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Ninh Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư ngày 29/11/2005;

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

Căn cứ Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng 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 Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 237/TTr-STNMT ngày 10/11/2014, đề nghị của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 229/BC-STP ngày 08/11/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành ở tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Công báo tỉnh, Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, VP2,3,4,5;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đình Văn Điển

QUY ĐỊNH

**Về thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất,
chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư
trên địa bàn tỉnh Ninh Bình**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 31 /2014/QĐ-UBND
ngày 17/11/2014 của UBND tỉnh Ninh Bình)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này áp dụng đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, người sử dụng đất quy định tại Điều 5 Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (sau đây gọi là Luật Đất đai) và tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;

b) Người đang sử dụng đất được xét công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định hoặc chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 3. Việc ban hành Quyết định thu hồi đất và không ban hành Quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện các dự án đầu tư

1. Ban hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; thu hồi đất để phát triển kinh tế, xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng được thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai và khoản 4 Điều 16, Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43).

2. Không ban hành quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh đối với các trường hợp không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này và trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 16 Nghị định số 43.

Điều 4. Căn cứ để thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thực hiện theo quy định tại Điều 63 Luật Đất đai.

2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai.

Điều 5. Lập và trình Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai.

1. Định kỳ vào tháng 5 và tháng 10 hàng năm, các Sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và căn cứ vào chủ trương đầu tư hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận để lập danh mục các dự án phải thu hồi đất.

2. Danh mục các dự án phải thu hồi đất quy định tại Khoản 1 Điều này được gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

Điều 6. Lập danh mục các dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác quy định tại Khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai

1. Định kỳ vào tháng 5 và tháng 10 hàng năm, các Sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và căn cứ vào chủ trương đầu tư hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, đồng thời căn cứ vào loại đất sử dụng để lập danh mục các dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác.

2. Danh mục các dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng quy định tại Khoản 1 Điều này chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa và dưới 20 ha đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Danh mục các dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng quy định tại Khoản 1 Điều này chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha trở lên đối với đất trồng lúa và từ 20 ha trở lên đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

4. Việc lập danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thực hiện đồng thời với việc lập danh mục các dự án phải thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt.

Điều 7. Cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng văn bản cho các trường hợp do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng văn bản cho các trường hợp do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai.

Điều 8. Quyết định thu hồi đất và thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai và Khoản 4 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất đối với trường hợp thu hồi thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND tỉnh trên địa bàn tỉnh. Nội dung thông báo thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 43.

4. 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 thì Ủy ban nhân dân tỉnh uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất.

Điều 9. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai .

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai.

Điều 10. Cơ quan thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, UBND cấp xã thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với các dự án thu hồi đất quy định tại Khoản 1 Điều 8 Quy định này.

2. Cơ quan, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với các dự án thu hồi đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều 8 Quy định này.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 11. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án đầu tư

1. Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đối với các trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đối với các dự án còn lại để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đối với các trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất.

4. Nội dung kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 43, cụ thể như sau:

a) Lý do thu hồi đất;

b) Diện tích, vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có và hiện trạng sử dụng đất 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.

Điều 12. Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải gửi thông báo thu hồi đất cho từng người có đất thu hồi, họp 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.

2. 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 quy định tại Khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

3. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm:

a) Lý do thu hồi đất: thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định phê duyệt dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

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;

4. Hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thông báo thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng 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 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 30).

Điều 13. Triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án đầu tư

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

2. 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.

3. 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 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 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 Luật Đất đai.

4. Hồ sơ trình cơ quan ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc thực hiện theo Điều 10 Thông tư số 30.

Điều 14. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai để thực hiện dự án đầu tư

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

c) Việc tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

d) 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;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 15. Ban hành quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai để thực hiện dự án đầu tư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày đối với trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 8 Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều 8 Quy định này.

3. 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 thu hồi đất, 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 thu hồi đất, quyết định phê duyệt 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.

4. Hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo Khoản 1 Điều 11 Thông tư số 30.

Điều 16. Tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai để thực hiện dự án đầu tư

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng 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.

2. 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.

3. 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.

4. Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 30.

Điều 17. Xử lý đối với trường hợp khiếu nại việc thu hồi đất quy định tại Khoản 6 Điều 17 Nghị định số 43 để thực hiện dự án đầu tư

1. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại của cơ quan có thẩm quyền thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có).

3. Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật khác có liên quan thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chương III
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT,
CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT
ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 18. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43, cụ thể như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chi đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

2. Trong thời gian thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì chủ đầu tư được tiến hành khảo sát, đo đạc để lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng; cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất;

3. Trong thời gian thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư được nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất mà không phải chờ đến khi hoàn thành việc giải phóng mặt bằng.

Điều 19. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43, cụ thể như sau:

a) Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

b) Tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

d) Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 20. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 43, cụ thể như sau:

a) Người sử dụng đất nộp đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 30.

Điều 21. Bàn giao đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Nhà đầu tư dự án xây dựng công trình có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường để được nhận bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa. Sau khi chủ đầu tư ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và các khoản thu khác theo quy định thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cập nhật biến động đất đai vào hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Thời gian thực hiện bàn giao đất ngoài thực địa không quá 05 (năm) ngày làm việc (không kể thời gian chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị đo đạc để thi công cắm mốc giới) kể từ khi nhận đủ hồ sơ theo quy định.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 22. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp

1. Trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2014 được thực hiện theo quy định tại Điều 99 Nghị định số 43.

2. Trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 01/7/2014 mà không sử dụng đất hoặc tiến độ sử dụng đất chậm được thực hiện theo Điều 100 Nghị định số 43.

3. Các trường hợp khác thực hiện theo quy định tại Điều 210 Luật Đất đai.

Điều 23. Triển khai tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Lập danh mục các công trình, dự án cần phải thu hồi đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định; thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

b) Lập danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để đầu tư dự án báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt hoặc trình Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

c) Hướng dẫn công khai các loại hồ sơ, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, trình tự thủ tục thu hồi đất, giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

d) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

đ) Bàn giao đất cho chủ đầu tư; ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo thẩm quyền được quy định.

e) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các Sở, ngành có liên quan xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất.

g) Là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý nhà nước về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quy định này và tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, danh mục các dự án cần phải thu hồi đất; danh mục dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

b) Thông báo về việc thu hồi đất, ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; chỉ đạo cơ quan, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và các cơ quan chức năng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã cung cấp số liệu, hồ sơ địa chính có liên quan đến khu đất thu hồi, tổ chức lập, thẩm định và thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cưỡng chế thu hồi đất của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

c) Quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều 8 Quy định này.

d) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong cùng ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất.

đ) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao khu đất sau khi đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

e) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc rà soát, thống kê các tổ chức được giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; các trường hợp có hành vi vi phạm trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai và quản lý trật tự xây dựng đô thị; 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.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm 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 làm việc của Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất thu hồi, thông báo trên hệ thống đài truyền thanh của cơ sở.

b) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức đối thoại với trường hợp có ý kiến không đồng ý về phương án, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; vận động, thuyết phục người có đất phải thu hồi chấp hành nghiêm các quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

c) Rà soát, thống kê các tổ chức được giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; các trường hợp có hành vi vi phạm trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai và quản lý trật tự xây dựng đô thị; phân loại cụ thể từng trường hợp vi phạm theo thời gian, hình thức và mức độ vi phạm để xử lý hoặc kiến nghị xử lý theo thẩm quyền.

d) Cập nhật tình hình biến động về đất đai theo quy định.

4. Trách nhiệm của Sở Tài chính, Sở Xây dựng: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp UBND tỉnh thu hồi đất.

5. Trách nhiệm của nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

a) Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện và các Sở, ngành liên quan để được hướng dẫn lập hồ sơ sử dụng đất, các quy định của cơ quan nhà nước về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

b) Đối với chủ đầu tư xác định trước khi thu hồi đất, có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; bố trí đủ kinh phí để thực hiện việc giải phóng mặt bằng theo quy định.

c) Thực hiện các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất (đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất); hoặc có trách nhiệm thỏa thuận với các chủ sử dụng đất để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 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.

d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch của dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

6. Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành ở tỉnh và tổ chức, cá nhân khác có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình triển khai thực hiện Quy định này.

Điều 24. Khen thưởng và xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc, có hiệu quả Quy định này và quy định khác của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sẽ được khen thưởng theo quy định của pháp luật về thi đua, khen thưởng hiện hành.

2. Tổ chức, cá nhân vi phạm Quy định này và quy định khác của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 25. Sửa đổi, bổ sung Quy định

Trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện Quy định nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị tổ chức, cá nhân phản ánh bằng văn bản về Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình qua Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. / *60v*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đinh Văn Điền