

Số: 11/2017/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*  
*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*  
*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 4 năm 2014;*  
*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*  
*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;*  
*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*  
*Căn cứ Luật Khoáng sản ngày 20 tháng 3 năm 1996; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khoáng sản năm 2005;*  
*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;*  
*Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;*  
*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai;*  
*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*  
*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*  
*Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;*  
*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1681/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 06 tháng 3 năm 2017 và Báo cáo số 2300/BC-STNMT-CCQLĐĐ ngày 27 tháng 3 năm 2017; Báo cáo thẩm định số 305/STP-VBPQ ngày 28 tháng 02 năm 2017 của Giám đốc Sở Tư pháp,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 4 năm 2017 và thay thế các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: Quyết định 21/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 về việc ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 13/2016/QĐ-UBND ngày 14/4/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản của bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định 21/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thị xã Sơn Tây (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:** ✓

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ; | (để
- Đ/c Bí thư Thành ủy; | b/c)
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường,  
Tư pháp, Nội vụ, Tài chính;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH TP HN;
- Văn phòng HĐND TP;
- Công TTĐT Chính phủ;
- Công Giao tiếp điện tử TP;
- VP UBND TP: Các P.CVP, TKBT, TH,  
ĐT, KT, NC, KGVX;
- Trung tâm tin học công báo;
- Lưu: VT, ĐTqn. ✓

8043(130)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH ✓  
  
Nguyễn Đức Chung

## QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND  
ngày 31 tháng 3 năm 2017 của UBND thành phố Hà Nội)

### Chương I

## NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Cùng với Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, Quy định này áp dụng đối với việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.
2. Quy định này không áp dụng cho các trường hợp đang sử dụng đất được xét công nhận quyền sử dụng đất hoặc các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép theo quy định của Luật Đất đai 2013.
3. Trường hợp thu hồi đất do vi phạm Luật Đất đai được áp dụng theo quy định riêng.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013.
2. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

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

1. Việc 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 theo Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai 2013 và Khoản 60 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.
2. 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 Điều 63 Luật Đất đai 2013.

### **Điều 4. Lập và trình Hội đồng nhân dân Thành phố phê duyệt danh mục các công trình, dự án thu hồi đất danh mục các dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác**

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2016 – 2020 và các kỳ tiếp theo, các dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư, định kỳ tháng 9 hằng năm UBND cấp huyện lập danh mục các dự án phải thu hồi đất (theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013); danh mục các dự án chuyển mục đích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng (theo khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013)

vào mục đích khác, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình UBND Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân vào kỳ họp cuối năm.

Sau khi được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua danh mục dự án thu hồi đất; danh mục công trình, dự án chuyển mục đích đất trồng lúa, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng vào kỳ họp cuối năm, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thành phố phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện (trước ngày 31 tháng 12 hàng năm).

2. Ủy ban nhân dân Thành phố trình HĐND Thành phố xem xét thông qua phê duyệt danh mục các dự án phải thu hồi đất; các dự án sử dụng đất trồng lúa (dưới 10 ha), đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng (dưới 20 ha) trước khi UBND Thành phố phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên hoặc từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên.

#### **Điều 5. Cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Việc cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo Đề án được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7122/QĐ-UBND ngày 22/11/2013.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng văn bản cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai và các sở, ban, ngành.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng văn bản cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai.

4. Căn cứ văn bản cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghiên cứu lập dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai và quy định của UBND Thành phố.

5. Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết thủ tục cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

a) Thành phần, số lượng hồ sơ: Nộp một (01) bộ hồ sơ gồm:

- Bản chính Văn bản đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích khu đất và mục đích đề nghị cung cấp thông tin);

- Các giấy tờ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chỉ định đầu tư (bản sao công chứng);

- Bản sao Trích lục bản đồ thể hiện vị trí khu đất hoặc bản đồ hiện trạng do đơn vị có tư cách pháp nhân lập tỷ lệ 1/500 (nếu có).

b) Thời hạn giải quyết: Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

**Điều 6. Thẩm quyền xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm, ban hành thông báo thu hồi đất; quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm, ban hành thông báo thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai;

b) 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;

c) Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai.

3. Thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 59 Luật Đất đai 2013.

## **Chương II**

### **THẨM ĐỊNH NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU KIỆN GIAO ĐẤT CHO THUÊ ĐẤT CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**Điều 7. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Đối với dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục thẩm định quy định tại Điều này.

4. Việc ký quỹ thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư 2014 và các Nghị định hướng dẫn thi hành; Nhà đầu tư phải thực hiện các thủ tục về ký quỹ trước khi nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Các trường hợp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉ đạo xử lý, khắc phục sau thanh tra, kiểm tra nhưng nhà đầu tư chưa thực hiện, chưa khắc phục xong vi phạm theo quy định thì chưa được xem xét giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án mới.

**Điều 8. Quy định chi tiết về hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Trình tự thủ tục thẩm định thực hiện theo quy định của Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Đối với các dự án không phải thực hiện quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Nhà đầu tư lập một (01) bộ hồ sơ xin thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường gồm:

a1. Đơn xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. (Bản chính)

a2. Văn bản của UBND Thành phố chấp thuận địa điểm cho Nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư (bản sao);

a3. Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh) (Bản chính);

a4. Dự án đầu tư (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường).

b) Thời gian giải quyết

- Trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đến các ngành;

- Sau 15 ngày làm việc, các Sở, ngành gửi ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ các ý kiến của các Sở, ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp các ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất của các Sở, ngành và có văn bản thông báo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất gửi nhà đầu tư để hoàn thiện, lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

- Trường hợp dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 thì không phải lấy ý kiến của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

3. Đối với các dự án phải thực hiện quyết định chủ trương đầu tư, nhà đầu tư nộp các hồ sơ quy định tại điểm a.2, a.3, a.4 khoản 2 Điều này cùng với các tài liệu liên quan đến việc thực hiện quyết định chủ trương đầu tư tại Sở chuyên ngành chủ trì lấy ý kiến thẩm định như sau:

- Sau 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị góp ý thẩm định của Sở chuyên ngành, các Sở, ngành và UBND cấp huyện (nơi có đất) có văn bản gửi về sở chuyên ngành (đơn vị đề nghị góp ý thẩm định) và Sở Tài nguyên và Môi trường để làm cơ sở ra thông báo thẩm định;

Trường hợp cần làm rõ các nội dung liên quan đến nội dung thẩm định thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp sau 5 ngày kể từ ngày nhận đủ văn bản thẩm định của các sở, ngành và UBND cấp huyện;

- Sau 10 ngày kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý của các sở, ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gửi đến Sở chuyên ngành (đơn vị đề nghị góp ý thẩm định); đồng thời gửi nhà đầu tư để hoàn thiện, lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

**Điều 9. Xác định ranh giới khu đất phục vụ công tác thu hồi, ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ra thông báo thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất**

**1. Xác định ranh giới khu đất thu hồi**

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 3; khoản 1 Điều 4 bản quy định này, Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh), Sở Tài nguyên và Môi trường xác định ranh giới, bàn giao khu đất làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm, ban hành thông báo thu hồi đất, lập phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

**2. Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng cung cấp cho cơ quan tài nguyên môi trường những tài liệu sau:**

- Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư;

- Văn bản quyết định chủ trương của Quốc hội hoặc Thủ tướng Chính phủ hoặc do Hội đồng nhân dân Thành phố chấp thuận đối với các dự án phát triển kinh tế, xã hội phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Trích đo Địa chính hoặc bản đồ hiện trạng do đơn vị có tư cách pháp nhân lập tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 theo quy định.

**3. Căn cứ vào các tài liệu do Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng cung cấp 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 và ra thông báo thu hồi đất theo các nội dung quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.**

**4. UBND cấp huyện xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm, ban hành thông báo thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai, Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định hiện hành.**

**5. Căn cứ văn bản cho phép mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử**

dụng đất theo quy định, Bản vẽ ranh giới khu đất tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, Nhà đầu tư liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn xác định ranh giới phục vụ công tác mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất (trong phạm vi ranh giới) với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (đối với đất đủ điều kiện tham gia vào thị trường bất động sản); thực hiện thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất theo quy định (đối với trường hợp đất không đủ điều kiện tham gia vào thị trường bất động sản. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất).

Đối với đất do UBND cấp xã quản lý, Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với UBND cấp huyện để thực hiện các bước về: thông báo thu hồi đất; kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; lập, thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo quy định. Lập hồ sơ thu hồi đất theo quy định tại Điều 10 bản Quy định này

Sau khi hoàn thành các nội dung trên Nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Phối hợp cùng các hộ gia đình, cá nhân tổ chức có đất trong phạm vi thực hiện dự án liên hệ với Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội để nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, góp vốn toàn bộ thửa đất); Làm thủ tục đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp chuyển nhượng, góp vốn một phần thửa đất) và thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh khi chuyển nhượng góp vốn quyền sử dụng đất;

- Lập hồ sơ thu hồi đất theo quy định tại Điều 10 bản Quy định này. Đối với diện tích đất do các hộ gia đình cá nhân, tổ chức quản lý, sử dụng (không phải là đất công do UBND cấp xã quản lý) Nhà đầu tư nộp hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thay cho phương án bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Liên hệ với Sở Quy hoạch-Kiến trúc để lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để lập hồ sơ trình UBND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư theo quy định; hoàn thiện hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 13 bản quy định này.

### **Điều 10. Hồ sơ, trình tự thu hồi đất**

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm nộp các tài liệu pháp lý về dự án đầu tư tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của UBND cấp huyện (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện) hoặc Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố), gồm:

- a) Văn bản đề nghị thu hồi đất (bản chính).
- b) Thông báo thu hồi đất (bản sao);



c) Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh);

d) Dự án đầu tư được xét duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường; đối với dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thi kèm theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư (đối với dự án vốn ngân sách) hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì phải có trích 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 (bản sao).

e) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi và tài sản trong phạm vi dự án (nếu có) được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thẩm định (bản chính).

## 2. Trình tự giải quyết

a) Cơ quan tài nguyên môi trường có trách nhiệm lập Tờ trình, dự thảo Quyết định thu hồi đất của người sử dụng đất, trình UBND cấp có thẩm quyền (thời gian 8 ngày làm việc).

b) Trường hợp thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân huyện thì UBND cấp huyện xem xét, ký Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư trong cùng một ngày (thời hạn 4 ngày làm việc).

Trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân Thành phố thì Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ký Quyết định thu hồi đất (thời hạn 4 ngày làm việc); thông báo việc ban hành Quyết định thu hồi đất cho UBND cấp huyện để quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng tổ chức trong cùng ngày.

## **Điều 11. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**

1. Nhà đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để nộp hồ sơ gồm:

a) Đơn xin giao đất, cho thuê đất (bản chính);

b) Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư (bản sao);

c) Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc

Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh) (bản chính);

d) Kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất (đối với các trường hợp phải thẩm định) (bản sao);

e) Dự án đầu tư được xét duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường; ký quỹ (đối với trường hợp phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư); đối với dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thì kèm theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư (đối với dự án vốn ngân sách) hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì phải có trích 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 (bản sao).

Đối với trường hợp phải thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và do UBND Thành phố quyết định thu hồi đất, nhà đầu tư chỉ phải nộp thành phần hồ sơ quy định tại mục a Khoản này và Bản chính Văn bản của UBND cấp huyện xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư trong đó xác định rõ diện tích đất chuyên trồng lúa nước (là đất trồng được 2 vụ lúa nước trở lên trong năm) trong phạm vi thực hiện dự án; văn bản liên quan đến việc hoàn thành ký quỹ (đối với trường hợp phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư).

Đối với trường hợp không phải giải phóng mặt bằng Nhà đầu tư nộp các hồ sơ quy định tại Khoản a, c, d, e Khoản này và Văn bản xác nhận của UBND cấp huyện nơi có đất về việc không phải thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư.

## 2. Trình tự giải quyết:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, lập Tờ trình, dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất, trình UBND Thành phố (trong 09 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ).

b) Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ký Quyết định giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án (thời gian 03 ngày làm việc).

## **Điều 12. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất**

Việc giao đất, cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được thực

hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

### **Điều 13. Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và thời gian giải quyết**

1. Trình tự cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Nhà đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (bản chính);

b) Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bản chính);

c) Kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất (đối với các trường hợp phải thẩm định) (bản sao).

d) Dự án đầu tư được xét duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở, có đủ các nội dung về: cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, môi trường; ký quỹ (đối với trường hợp phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư); đối với dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thi kèm theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư (đối với dự án vốn ngân sách) hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư (bản sao);

e) Các giấy tờ liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất (bản chính).

Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phải nộp bổ sung thêm các giấy tờ sau:

- Văn bản của UBND Thành phố cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất kinh doanh (bản sao);

- Các giấy tờ liên quan đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gồm: xác nhận của Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội về việc thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, góp vốn toàn bộ thửa đất) hoặc đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp chuyển nhượng, góp vốn một phần thửa đất); Hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định; Các quyết định thu hồi đất đối với diện tích đất do các hộ gia đình cá nhân, tổ chức quản lý, sử dụng.

- Xác nhận của UBND cấp huyện về việc Nhà đầu tư đã hoàn thành công tác nhận chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với đất công ích do UBND cấp xã quản lý trong phạm vi thực hiện dự án. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trong văn bản của UBND huyện

phải xác định rõ diện tích đất chuyên trồng lúa nước (là đất trồng được 2 vụ lúa nước trở lên trong năm).

2. Thời gian giải quyết hồ sơ

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, lập Tờ trình, dự thảo Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trình UBND Thành phố (trong 08 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ).

b) Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ký Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án (thời gian 04 ngày làm việc).

### **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 14. Bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất**

Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục nhận bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, UBND cấp xã có trách nhiệm cập nhật biến động đất đai vào hồ sơ địa chính theo quy định.

Thời gian thực hiện bàn giao đất ngoài thực địa không quá 05 (năm) ngày làm việc (không kể thời gian nhà 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.

#### **Điều 15. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp**

Thực hiện theo quy định tại Điều 210 Luật Đất đai 2013; Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Khoản 60, 61 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

#### **Điều 16. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì tham mưu cho UBND Thành phố về công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Lập danh mục các công trình, dự án thu hồi đất báo cáo UBND Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định; Thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

b) Lập danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác báo cáo UBND Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố phê duyệt hoặc trình Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

c) Cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai và các sở, ban, ngành.

d) 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 Thành phố.

đ) Xác định mốc giới khu đất trên bản đồ và ngoài thực địa để phục vụ

công tác giải phóng mặt bằng hoặc nhận chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; bàn giao đất cho nhà 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.

e) Chủ trì cùng các Sở, ngành chức năng và UBND cấp huyện kiểm tra, thanh tra việc sử dụng đất của nhà đầu tư theo quy định.

f) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trình UBND Thành phố phê duyệt theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, thẩm định và trình UBND Thành phố phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư hoặc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, thẩm định và trình duyệt (hoặc duyệt theo thẩm quyền) về giới thiệu địa điểm, chỉ giới đường đỏ theo thẩm quyền, xác định ranh giới quy hoạch của dự án (tỷ lệ 1/500), quy hoạch tổng mặt bằng và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành.

4. Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội có trách nhiệm xác định chỉ giới đường đỏ theo thẩm quyền.

5. Sở Tài chính chủ trì cùng các sở, ngành thẩm định phương án xác định giá đất theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành.

6. Sở Xây dựng có ý kiến về thiết kế cơ sở và các nội dung chuyên ngành theo quy định và khi được yêu cầu; cấp Giấy phép xây dựng theo thẩm quyền được giao, quản lý xây dựng theo Giấy phép và xử lý vi phạm theo quy định; xác định dự án trong kế hoạch triển khai ở xã hội, hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội theo quy định. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng nhiệm vụ của ngành. Tham gia quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch và theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

7. Cục Thuế thành phố Hà Nội có trách nhiệm tính và thông báo cho nhà đầu tư nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, các khoản thu khác theo quy định; hướng dẫn người sử dụng đất làm thủ tục miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành.

8. Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố hướng dẫn nghiệp vụ, thủ tục lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; kiểm tra, đôn đốc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nhà nước và Thành phố. Kịp thời giải quyết hoặc báo cáo UBND Thành phố để giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Văn phòng UBND Thành phố

a) Rà soát, kiểm tra báo cáo UBND Thành phố quyết định thu hồi đất, giao

đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, đề xuất.

b) Trường hợp có ý kiến không thống nhất giữa Nhà đầu tư và các sở, ngành về lĩnh vực thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về giá thu tiền sử dụng đất, giá cho thuê đất, Văn phòng UBND Thành phố có trách nhiệm tổng hợp làm rõ các cơ sở pháp luật, đề xuất để trình UBND Thành phố chỉ đạo giải quyết.

c) Thông báo nội dung quyết định thu hồi đất của UBND Thành phố cho UBND cấp huyện làm căn cứ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân ngay sau khi đóng dấu ban hành quyết định.

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

### **1. Trách nhiệm của UBND cấp huyện**

a) Lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, danh mục các dự án 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) Cung cấp thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai.

c) Kiểm tra việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định của cấp có thẩm quyền. Tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo thẩm quyền; Quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 6 bản quy định này; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong cùng ngày UBND Thành phố và UBND cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất; Quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo quy định

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

d) 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 Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và các cơ quan chức năng thuộc UBND cấp huyện, UBND 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 UBND 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.

đ) Chỉ đạo UBND 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.

### **2. Trách nhiệm của UBND 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 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; Công bố công khai về chủ trương nhận chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện dự án; xác nhận nguồn gốc, hiện trạng của người sử dụng đất trong phạm vi dự án.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai, kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

**Điều 18. Trách nhiệm của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư**

1. Liên hệ với các sở, ngành liên quan để được hướng dẫn lập hồ sơ về: Dự án đầu tư, giới thiệu địa điểm, quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, thỏa thuận quy hoạch kiến trúc, lập chỉ giới đường đỏ, quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, thỏa thuận về môi trường, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy và các thỏa thuận chuyên ngành khác, các quy định của Nhà nước và Thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, hồ sơ sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định.

2. Đối với trường hợp phải bồi thường giải phóng mặt bằng, nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; bố trí đủ kinh phí để thực hiện việc giải phóng mặt bằng theo quy định.

3. 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.

4. 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); 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.

5. Kê khai và nộp 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 Luật Quản lý thuế.

6. 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.

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

8. Trong thời hạn 12 tháng liên tục nếu không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì nhà đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng (thời điểm gia hạn được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định gia hạn) và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án; hết thời hạn được gia

hạn mà nhà đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

**Điều 19. Trách nhiệm của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng**

1. Cung cấp tài liệu cho phòng Tài nguyên và môi trường làm cơ sở trình UBND cấp huyện phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và ra thông báo thu hồi đất.

2. Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

3. Quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

**Điều 20. Xử lý vi phạm**

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 hành chính theo quy định tại Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

**Điều 21. Bổ sung và sửa đổi**

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình UBND Thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi. *R*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *Z*



Nguyễn Đức Chung