

Số: **9181** /UBND-ĐC

Thừa Thiên Huế, ngày **04** tháng **10** năm 2021

V/v hướng dẫn trình tự thủ tục hỗ trợ thực hiện thỏa thuận bồi thường với người sử dụng đất để triển khai dự án đầu tư

Kính gửi:

- UBND các huyện, thị xã, thành phố Huế;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp.

Căn cứ vào thực tế khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh đối với việc thực hiện thỏa thuận bồi thường với người sử dụng đất để triển khai dự án. Để thực hiện đồng bộ, thống nhất giữa các địa phương và đảm bảo các quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện với những nội dung như sau:

1. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Nhà đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai 2013; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013.

2. NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN

Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

- Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

- Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.

3. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

Bước 1: Thông báo chủ trương chấp thuận đầu tư đồng thời với nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, Nhà đầu tư liên hệ trực tiếp với UBND cấp huyện nơi có đất triển khai dự án để thông báo về chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

2. Nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trực thuộc hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thông báo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đối với dự án và công bố các nội dung đã được phê duyệt tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, gồm: tên nhà đầu tư; tên dự án; mục tiêu của dự án; địa điểm thực hiện dự án; quy mô dự án; tổng vốn đầu tư dự kiến; thời hạn hoạt động thực hiện dự án; tiến độ thực hiện dự án... để cho người sử dụng đất nơi triển khai dự án được biết nhằm tạo điều kiện cho Nhà đầu tư thực hiện các bước tiếp theo.

- Giao nhiệm vụ cho các đơn vị trực thuộc phối hợp, hỗ trợ Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận bồi thường; trong đó, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất là đơn vị chủ trì, làm đầu mối thực hiện.

Bước 2: Đo đạc bản đồ địa chính và rà soát xác định nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất

1. Căn cứ văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện hướng dẫn Nhà đầu tư liên hệ với đơn vị có chức năng đo đạc để thực hiện đo vẽ bản đồ địa chính khu đất theo quy định.

2. Căn cứ vào bản đồ địa chính khu đất đã được đo vẽ, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác cho Nhà đầu tư để thực hiện phương án thỏa thuận, cụ thể:

a) UBND cấp xã có nhiệm vụ phối hợp để xác định diện tích, nguồn gốc các loại đất.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có nhiệm vụ rà soát, xác định các nhóm đối tượng sử dụng đất trong phạm vi khu đất dự án, gồm:

- Nhóm đối tượng đang sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ...).

- Nhóm đối tượng đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuê đất trả tiền hàng năm của Nhà nước,...) nhưng có tài sản gắn liền với đất.

- Phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất.

Bước 3: Đề nghị chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

Căn cứ kết quả đo đạc địa chính và nội dung rà soát nguồn gốc, đối tượng quản lý, sử dụng đất, Nhà đầu tư có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 193 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/NĐ-CP của Chính phủ.

a) Thành phần hồ sơ gồm:

- Đơn đề nghị theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, Bản chính;

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư (bản sao công chứng);

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất thể hiện phạm vi thực hiện dự án, kèm bảng tổng hợp diện tích khu đất (bản chính);

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền (bản sao công chứng).

b) Số lượng hồ sơ: 02 bộ.

2. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, rà soát để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của UBND tỉnh

Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất. Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.

Bước 4. Hỗ trợ xây dựng phương án thỏa thuận:

a) UBND cấp huyện hỗ trợ Nhà đầu tư xây dựng phương án thỏa thuận bồi thường, cụ thể:

Căn cứ vào văn bản chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư và nội dung xác định nguồn gốc, đối tượng quản lý, sử dụng đất UBND cấp huyện phối hợp, hỗ trợ Nhà đầu tư xây dựng phương án về việc thỏa thuận bồi thường để thực hiện thỏa thuận.

b) Kinh phí hỗ trợ xây dựng phương án thỏa thuận bồi thường:

UBND cấp huyện chỉ đạo cơ quan chuyên môn căn cứ chức năng, nhiệm vụ để thống nhất với Nhà đầu tư về mức kinh phí thực hiện. Trên cơ sở quy mô, hiện trạng sử dụng đất, ... của khu vực triển khai dự án 2 Bên tự thỏa thuận thống nhất mức giá để thực hiện.

Bước 5: Thực hiện việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất, thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất (nếu có) để triển khai dự án

- Căn cứ văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất hoặc văn bản trả lời Nhà đầu tư về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì cùng với Trung tâm Phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã, các tổ chức, đơn vị có liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư và người sử dụng đất thực hiện các nội dung sau:

1. Đối với nhóm đối tượng đang sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ...)

Hướng dẫn Nhà đầu tư và người sử dụng đất tự thỏa thuận, lập thủ tục nhận chuyển nhượng, góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án và thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, đăng ký biến động theo đúng quy định đối với các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp người sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạo điều kiện cho Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Đối với nhóm đối tượng đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuê đất trả tiền hàng năm của Nhà nước, ...) nhưng có tài sản gắn liền với đất.

Hướng dẫn Nhà đầu tư thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, nội dung thỏa thuận được lập thành hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, trong đó thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho Nhà đầu tư thuê đất để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Trên cơ sở nội dung tự nguyện trả lại đất nêu trên, Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích này.

3. Đối với phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất

Hướng dẫn Nhà đầu tư thỏa thuận, bồi thường tài sản gắn liền với đất (nếu có) trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thu hồi đất và giao đất, cho Nhà đầu tư thuê đất theo quy định.

Ngoài ra, đối với các trường hợp các người sử dụng đất chưa thống nhất với phương án thỏa thuận của Nhà đầu tư thì giao Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì cùng với Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã vận động, thuyết phục người dân đồng thuận để triển khai dự án và sau 03 lần vận động không thành thì phối hợp cùng với Nhà đầu tư làm việc với người sử dụng đất để làm rõ tâm tư nguyện vọng của từng hộ gia đình, cá nhân.

Bước 6: Xác nhận hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng

Sau khi thực hiện xong việc thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và thỏa thuận, bồi thường tài sản (nếu có) đối với phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định

tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, Nhà đầu tư liên hệ với Ủy ban nhân dân cấp huyện để thông báo hoàn thành.

Sau đó, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản xác nhận việc hoàn thành giải phóng mặt bằng đối với các phần diện tích nêu trên gửi Nhà đầu tư để bổ sung vào thành phần hồ sơ thuê đất.

Bước 7: Quản lý quỹ đất sau khi thực hiện xong thỏa thuận

Trong thời gian chờ hoàn thiện hồ sơ thuê đất, Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, giám sát phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất và phần diện tích đã đền bù tài sản gắn liền với đất để tránh tình trạng lấn chiếm.

4. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- UBND cấp huyện, các phòng ban chuyên môn cấp huyện và các đơn vị liên quan tích cực hỗ trợ Nhà đầu tư sớm triển khai đầu tư xây dựng dự án để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Đối với các chính sách hỗ trợ, thỏa thuận bồi thường và các vướng mắc khác chưa có quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp đề xuất chính sách, phương án xử lý phù hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét.

- Trong quá trình triển khai nếu có khó khăn, vướng mắc kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường để kịp thời xử lý.

(Công văn này thay thế Công văn số 8875/UBND-NĐ ngày 01/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh)./.

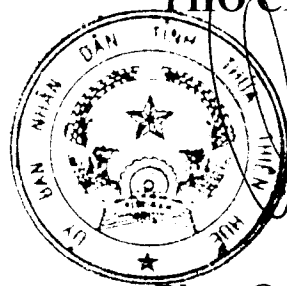
Nơi nhận:

- Như trên;
- TVTU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: TNMT, KHĐT, TC, NNPTNT, XD, CT;
- VP: CVP và các PCVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, ĐC1.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Quý Phương