

Số: 36 /2018/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 05 tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất mà được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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 Đầu tư công ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về giá đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 135/2016/NĐ-CP ngày 06/01/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính; số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/10/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi

hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/ 2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 5042/TTr-STNMT ngày 28 tháng 8 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, 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 gắn liền với đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2018 và thay thế Quyết định số 80/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành Quy định về thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b.cáo);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b.cáo);
- Bộ Tài chính (b.cáo);
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp (b.cáo);
- Thường trực Tỉnh ủy, TT HĐĐ tỉnh (b.cáo);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh (b.cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Báo Nghệ An, Đài PTTH Nghệ An;
- Công TTĐT tỉnh Nghệ An;
- Lưu: VTUB, NN.

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



Đinh Viết Hồng

QUY ĐỊNH

Về việc thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất, 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 gắn liền với đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An mà được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 36 /2018/QĐ-UBND
ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về việc thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất, 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 gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan.
2. Các cơ quan, tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo có nhu cầu sử dụng đất; các tổ chức kinh tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép khai thác khoáng sản mà phải thuê đất (sau đây gọi là chủ đầu tư).

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

Chủ đầu tư nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An đối với thủ tục, hồ sơ xin giao đất, thuê đất, 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; hồ sơ xác định giá thuê đất.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Thẩm quyền thu hồi đất

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

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

Điều 5. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

Trình tự thu hồi đất, lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, các Nghị định của Chính phủ và quy định hiện hành của UBND tỉnh Nghệ An.

Điều 6. Thời hạn sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 125, 126, 127 và 128 của Luật Đất đai.

2. Thời hạn cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế xin thuê đất để sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản được xác định theo thời hạn quy định tại Giấy phép khai thác khoáng sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Điều 7. Trình tự, thủ tục và hồ sơ xin giao đất

1. Thành phần hồ sơ:

a) Giấy tờ quy định tại các Điểm a, d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và môi trường.

b) Bản sao Quyết định chủ trương đầu tư và Quyết định phê duyệt dự án kèm theo Thuyết minh dự án đầu tư.

Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp kèm bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư nhưng phải nộp bản sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trường hợp tổ chức xin giao đất, thuê đất không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư nộp bản sao Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của dự án.

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

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

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

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

e) Thông báo nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của Sở Tài chính kèm theo Hóa đơn nộp tiền (nếu có).

2. Số lượng hồ sơ:

Chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trình tự thực hiện:

a) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất (*Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*).

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh xem xét, ký Quyết định giao đất, gửi Quyết định giao đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành có liên quan và chủ đầu tư.

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Quyết định giao đất của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp UBND cấp huyện, cấp xã, chủ đầu tư tiến hành giao đất trên thực địa (*Mẫu Biên bản giao đất theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*).

Điều 8. Trình tự, thủ tục và hồ sơ xin thuê đất

1. Thành phần hồ sơ:

a) Giấy tờ quy định tại các Điểm a, d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b) Chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư của dự án được cơ quan có thẩm quyền cấp kèm theo Dự án đầu tư.

c) Giấy phép khai thác khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định kèm theo sơ đồ khu vực khai thác.

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

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

e) Đối với trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng để thực hiện dự án đầu tư theo quy định thì chủ đầu tư

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

g) Giấy xác nhận của Quỹ Bảo vệ môi trường về việc hoàn thành việc nộp tiền để cải tạo, ký quỹ phục hồi môi trường trong khai thác khoáng sản, Chứng từ nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản.

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

2. Số lượng hồ sơ:

Chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trình tự thực hiện:

a) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành quyết định cho thuê đất (*Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*).

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

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Cục Thuế có trách nhiệm xác định và thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính phát sinh trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh xem xét, ký Quyết định cho thuê đất; gửi Quyết định cho thuê đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành liên quan và chủ đầu tư.

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp UBND cấp huyện, cấp xã, chủ đầu tư tiến hành giao đất, giao mỏ trên thực địa (*Mẫu biên bản giao đất theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường*).

d) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xác định đơn giá thuê đất của Cục Thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc ký hợp đồng thuê đất với chủ đầu tư theo quy định (Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Điều 9. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với khu đất xin chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật của tổ chức sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

d) Văn bản của UBND tỉnh về việc đồng ý chủ trương cho phép tổ chức được lập thủ tục hồ sơ để chuyển mục đích sử dụng đất.

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

2. Số lượng hồ sơ:

Chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trình tự thực hiện:

a) Trong thời gian không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, lập hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

b) Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, UBND tỉnh ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường), gửi các Sở, ngành liên quan và chủ đầu tư.

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện, cấp xã tiến hành giao đất trên thực địa cho chủ đầu tư (Mẫu theo quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Điều 10. Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể (Chủ đầu tư nộp hồ sơ cùng lúc với hồ sơ xin thuê đất)

Sau khi nhận đủ 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Quy định này, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát phân loại hồ sơ xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Cụ thể như sau:

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

2. Trường hợp còn lại, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và UBND tỉnh xác định giá đất cụ thể. Thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 11. Trình tự, thủ tục xác định đơn giá thuê đất

1. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị xác định đơn giá thuê đất của dự án.

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

c) Bản sao Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh.

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

2. Trình tự thực hiện:

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

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

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

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

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

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

Điều 12. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận

1. Thành phần hồ sơ:

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

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


c) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ đối với trường hợp tổ chức có nhu cầu đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (*trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng*).

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

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

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

3. Trình tự thực hiện:

a) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Văn phòng đăng ký đất đai (*hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh khi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai*) thực hiện các công việc sau: 

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

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

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

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai (hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh khi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai) chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ, ký Giấy chứng nhận theo ủy quyền của UBND tỉnh; chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

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

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

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

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

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

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

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

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

d) Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định giá đất.

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

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

2. Sở Xây dựng:

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

b) Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch mặt bằng, quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án theo thẩm quyền.

3. Sở Tài chính:

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

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

c) Xác định số tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa mà nhà đầu tư phải nộp.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Thẩm định nguồn vốn, tiến độ giải ngân nguồn vốn để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất từ ngân sách nhà nước và các nội dung khác có liên quan theo thẩm quyền.

5. Cục Thuế:

a) Xác định đơn giá thuê đất.

b) Xác định và thông báo cho chủ đầu tư nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, các khoản thu khác vào Ngân sách nhà nước hoặc các trường hợp được miễn, giảm (nếu có) và các nội dung khác có liên quan theo thẩm quyền.

6. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

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

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

7. Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam:

a) Lập thủ tục, hồ sơ xin giao đất trong các khu chức năng thuộc Khu kinh tế Đông Nam để làm cơ sở giao lại đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

b) Xác định đơn giá thuê đất và thông báo cho chủ đầu tư nộp đủ tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, các khoản thu khác vào Ngân sách nhà nước hoặc các trường hợp được miễn, giảm (nếu có) đối với các dự án khai thác khoáng sản khi cho nhà đầu tư thuê lại.

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

Điều 14. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, xã

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Thẩm định các nội dung về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; địa điểm, ranh giới, diện tích, hiện trạng, nguồn gốc, chủ sử dụng đất, khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương; các nội dung liên quan đến môi trường đối với dự án đầu tư mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện.

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

c) Kiểm tra việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền quyết định.

d) Chỉ đạo UBND cấp xã thực hiện việc rà soát, thống kê các tổ chức được giao, cho thuê đất; các trường hợp có hành vi vi phạm trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai và xây dựng; phân loại cụ thể từng trường hợp vi phạm theo thời gian, hình thức và mức độ vi phạm để xử lý theo thẩm quyền.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất bị thu hồi):

a) Niêm yết công khai quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thông báo thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư, thông báo trên hệ thống đài truyền thanh của cơ sở; phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, GPMB triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

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

Điều 15. Trách nhiệm của các tổ chức được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thực hiện các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất (đối với các trường hợp Nhà

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

2. Thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của Luật Đất đai (đối với trường hợp phải ký quỹ); Kê khai và nộp đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính về đất và các khoản thu khác (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo đúng thời hạn quy định của pháp luật.

3. 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.

4. Xây dựng công trình đúng mục đích sử dụng đất, theo quy hoạch được duyệt và Giấy phép xây dựng được cấp; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

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

Điều 16. Điều khoản chuyển tiếp

Các tổ chức đã được UBND tỉnh chấp thuận địa điểm đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đầu tư theo quy định tại Quyết định số 80/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An mà nay vẫn còn hiệu lực pháp lý nhưng chưa được UBND tỉnh giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì trình tự, thủ tục, hồ sơ xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất và đăng ký, cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định này.

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

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



Đinh Viết Hồng

