

Số: **40** /2018/QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày **28** tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về cơ chế, chính sách tạo quỹ đất sạch, quản lý và khai thác quỹ đất công để thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

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 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định sắp xếp lại, xử lý tài sản công;



Căn cứ Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 443/TTr-STNMT ngày 23 tháng 11 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cơ chế, chính sách tạo quỹ đất sạch, quản lý và khai thác quỹ đất công để thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2019.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh tỉnh Đắk Nông; Giám đốc Kho bạc nhà nước Đắk Nông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *nr*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các thành viên UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Vụ pháp chế - Bộ TN&MT;
- Cục kiểm tra Văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN (Th).

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



Trương Thanh Tùng

QUY ĐỊNH

Về cơ chế, chính sách tạo quỹ đất sạch, quản lý và khai thác quỹ đất công để thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

(Ban hành kèm theo Quyết định số 40/2018/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về cơ chế, chính sách tạo quỹ đất, quản lý và khai thác quỹ đất công bao gồm các nội dung sau:

1. Cơ chế tạo quỹ đất sạch áp dụng cho Tổ chức Phát triển quỹ đất các cấp, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.
2. Cơ chế quản lý, khai thác quỹ đất công.
3. Cơ chế hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.
4. Cơ chế nguồn vốn tạo quỹ phát triển đất.

Những nội dung không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp.

2. Các tổ chức, cá nhân trong nước có đăng ký hoạt động kinh doanh bất động sản, tư vấn dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai; dịch vụ bán đấu giá bất động sản có đủ điều kiện để thực hiện việc khai thác, tạo quỹ đất sạch phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3. Các cơ quan, đơn vị khác được giao quản lý, khai thác quỹ đất công.
4. Tổ chức, cá nhân liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Quỹ đất sạch là quỹ đất đã được Nhà nước thu hồi đất, thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Quỹ đất công là diện tích đất mà Nhà nước đã thu hồi, bồi thường xong nhưng chưa giao, chưa cho thuê; quỹ đất đã giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý, khai thác; đất đã chuyển đổi công năng sử dụng hoặc không còn nhu cầu sử dụng của các cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức sự nghiệp công.

Điều 4. Mục đích, yêu cầu

1. Mục đích

a) Nhằm phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất, tạo ra quỹ đất sạch để quản lý, sử dụng, khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai trên địa bàn tỉnh.

b) Là cơ chế tạo quỹ đất để Tổ chức Phát triển quỹ đất và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

c) Cơ chế quản lý và khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

d) Cơ chế hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận nguồn tài nguyên đất đai trên địa bàn tỉnh.

đ) Sử dụng nguồn vốn hiệu quả trong việc tạo quỹ đất sạch.

2. Yêu cầu

a) Việc sử dụng quỹ đất sạch phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật.

b) Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp rà soát, đề xuất điều chỉnh hoặc bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để tạo quỹ đất, là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; chỉ tiêu này phải được xây dựng hàng năm, từng thời kỳ, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, đặc điểm của từng địa phương và phải được tổ chức thực hiện, quy định chế độ trách nhiệm cụ thể của từng cấp, từng ngành.

c) Xác định rõ nhiệm vụ, trách nhiệm của các cấp, các ngành trong việc rà soát, báo cáo quỹ đất thuộc đối tượng, phạm vi rà soát, thời gian, biện pháp để tổ chức việc rà soát, kiểm kê quỹ đất, nguồn vốn thực hiện giải phóng mặt bằng nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch theo mục tiêu đặt ra. Qua kết quả rà soát, kiểm kê quỹ đất cần xác định rõ được hiện trạng, mục đích sử dụng, giải pháp tạo quỹ đất sạch và giải pháp khai thác sử dụng đối với từng khu đất, từ đó tạo ra quỹ đất sạch giao cho các cơ quan có chức năng xây dựng kế hoạch khai thác sử dụng hiệu quả.

Chương II

CƠ CHẾ THỰC HIỆN CÔNG TÁC TẠO QUỸ ĐẤT SẠCH

Điều 5. Phạm vi các quỹ đất khai thác

1. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013.

2. Quỹ đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

3. Quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đang quản lý hiện nay chưa đưa vào sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả.

4. Đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là dự án đất ở, đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ.

5. Đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có lợi thế về vị trí dọc hai bên các tuyến đường huyết mạch, đường quốc lộ, đường tỉnh lộ và các tuyến đường chính đang đầu tư xây dựng hoặc đã được quy hoạch; quỹ đất có lợi thế vị trí phát triển sản xuất kinh doanh, thương mại; quỹ đất quy hoạch khu dân cư.

6. Quỹ đất tại những nơi có đầu tư công trình kết cấu hạ tầng hoặc đã xây dựng hoàn thiện kết cấu hạ tầng do nguồn vốn từ ngân sách nhà nước.

7. Quỹ đất cần phải đầu tư kết cấu hạ tầng, quỹ đất có tiềm năng lợi thế, có khả năng nâng cao giá trị kinh tế đất, tăng nguồn thu ngân sách, tạo nguồn vốn cho việc đầu tư phát triển kinh tế, hạ tầng cơ sở trên địa bàn tỉnh.

8. Quỹ đất nằm ngoài phạm vi xây dựng công trình kết cấu hạ tầng của dự án nhưng thuộc danh mục các khu đất nằm trong kế hoạch thực hiện đề án phát triển quỹ đất của các đơn vị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

9. Quỹ đất do điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy mô, diện tích của dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất, giao đất thực hiện dự án đầu tư.

10. Các khu đất không còn sử dụng hoặc chuyển đổi công năng, giảm nhu cầu sử dụng của các cơ quan, ban ngành cấp tỉnh và các cơ quan trung ương đóng trên địa bàn tỉnh.

11. Quỹ đất hoàn thổ sau khai thác khoáng sản.

Điều 6. Biện pháp thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện trên phạm vi toàn tỉnh, thống kê, tổng hợp và đề xuất giải pháp khai thác tạo ra quỹ đất sạch đối với các quỹ đất do địa phương, tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng thuộc khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

2. Đối với quỹ đất thuộc khu vực nông thôn, giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy định này, xây dựng kế hoạch và giải pháp cụ thể để triển khai thực hiện trên địa bàn.

Điều 7. Trình tự tạo quỹ đất theo quy hoạch, các dự án khai thác quỹ đất

1. Lập, công bố danh mục quỹ đất cần khai thác:

a) Trên cơ sở đề án phát triển quỹ đất và kế hoạch thực hiện đề án phát triển quỹ đất của Tổ chức Phát triển quỹ đất, các huyện, thị xã. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, cơ quan liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng danh mục quỹ đất cần đầu tư, dự kiến kinh phí cần đầu tư, nguồn vốn để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo ra quỹ đất sạch trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt danh mục để làm cơ sở thực hiện việc trình duyệt xin chủ trương đầu tư, thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng để tạo ra quỹ đất sạch bằng nguồn vốn ngân sách hoặc các nguồn vốn huy động từ các nguồn lực phát triển quỹ đất khác.

b) Sau khi có Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh, danh mục các dự án tạo quỹ đất sạch và mục đích sử dụng đất được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại địa phương có quỹ đất để các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu đầu tư cùng tham gia để tạo ra nguồn vốn thực hiện.

2. Lập dự án tạo quỹ đất: Tổ chức Phát triển quỹ đất lập dự án tạo quỹ đất.

Nội dung dự án bao gồm:

- a) Tên dự án, địa điểm thực hiện.
- b) Quy mô, diện tích của dự án (trong đó nêu rõ hiện trạng từng loại đất).
- c) Sự cần thiết và mục tiêu tạo quỹ đất.
- d) Sự phù hợp với quy hoạch tỉnh (kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết).
- đ) Dự kiến chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- e) Nguồn vốn tạo quỹ đất.
- g) Thời gian, tiến độ thực hiện.
- h) Đánh giá hiệu quả của dự án.
- i) Đơn vị thực hiện tạo quỹ đất.

Trường hợp dự án tạo quỹ đất phù hợp quy hoạch tỉnh nhưng chưa đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất trong năm lập dự án tạo quỹ đất thì Tổ chức Phát triển quỹ đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cho phép trước khi tiến hành lập dự án tạo quỹ đất.

3. Thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất:

a) Cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định dự án tạo quỹ đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Thẩm quyền phê duyệt dự án tạo quỹ đất thực hiện theo thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Điều 8. Cơ chế thu hồi đất để tạo quỹ đất sạch

1. Việc thu hồi đất để tạo ra quỹ đất sạch thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 16 và Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

a) Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi các khu đất theo tiến độ lập, phê duyệt dự án theo danh mục dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, tiến hành lập phương án sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá để tạo nguồn thu cho ngân sách và vốn đầu tư cho kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

b) Trường hợp đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, thực hiện việc hoàn trả phần giá trị còn lại của tài sản và các chi phí đã đầu tư cho người bị thu hồi đất. Tổ chức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

c) Các trường hợp còn lại Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi giao Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý và thực hiện việc hoàn trả phần giá trị còn lại của tài sản và các chi phí đã đầu tư cho người bị thu hồi đất, lập phương án sử dụng đất và tổ chức bán đấu giá để tạo nguồn thu cho ngân sách và vốn đầu tư cho những công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật đã giao Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện theo kế hoạch phát triển quỹ đất.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án đầu tư cần thu hồi đất theo khoản 1 Điều 7 của Quy định này, lập thủ tục và tham mưu trình cấp thẩm quyền thu hồi đất để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

đ) Tổ chức Phát triển quỹ đất các cấp tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền lập, thực hiện phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng để trực tiếp đầu tư hoặc bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất bằng giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 hoặc đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

e) Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Cơ chế tạo quỹ đất sạch theo hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.

Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Lập phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc xác định giá đất cụ thể làm cơ sở thực hiện

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trình cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định như phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Giá trị chuyển nhượng phải được Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với người sử dụng đất.

b) Tổ chức Phát triển quỹ đất được ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng, giao dịch được các tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi; quyết định thu hồi đất đối với tất cả người sử dụng đất trong phạm vi dự án trong cùng một ngày (kể cả đất do tổ chức đang quản lý, sử dụng).

d) Phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã bàn giao đất ngoài thực địa cho chủ đầu tư.

3. Cơ chế tạo quỹ đất theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao

Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng được Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất công phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và ký hợp đồng với chủ đầu tư hay Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định. Quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư được thực hiện theo trình tự, thủ tục và nguyên tắc sau:

a) Trình tự thực hiện dự án theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về việc đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

b) Nguyên tắc thực hiện dự án theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về việc đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

c) Việc giám sát chất lượng công trình thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về việc đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

Điều 9. Điều kiện thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch

1. Quỹ đất tạo quỹ đất sạch thuộc quỹ đất nêu tại Điều 5 của Quy định này và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về quy hoạch sử dụng đất.

2. Quỹ đất tạo quỹ đất sạch phải có quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Có phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với khu đất, quỹ đất để đầu tư dự án tạo ra quỹ đất sạch.

4. Dự án khai thác tạo ra quỹ đất sạch phải xác định được cụ thể nguồn vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, tiến độ thực hiện dự án theo quy định pháp luật đất đai và xây dựng hiện hành.

5. Dự án tạo quỹ đất sạch phải phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; có tính khả thi cao nhằm tránh trường hợp tạo ra quỹ đất sạch nhưng không có dự án đầu tư dẫn đến đất không được sử dụng gây lãng phí tài nguyên, kinh phí giải phóng mặt bằng.

Điều 10. Phương án khai thác quỹ đất

1. Trên cơ sở danh mục dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và kết quả rà soát, báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, ngành liên quan. Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và xây dựng phương án khai thác quỹ đất theo đối tượng phân nhóm: Nhóm đủ điều kiện quỹ đất sạch đưa vào khai thác sử dụng; nhóm phải thực hiện thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng và tài sản còn lại trên đất để tạo ra quỹ đất sạch; nhóm thu hồi giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý để lập phương án cho thuê sử dụng đối với đất nông nghiệp. Phương án thực hiện như sau:

a) Phương án khai thác quỹ đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 hoặc đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: đối với nhóm đã đủ điều kiện quỹ đất sạch.

b) Phương án thu hồi đất và lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện khai thác quỹ đất: đối với nhóm các khu đất phải xử lý tài sản gắn liền với đất.

c) Phương án thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất để tạo vốn theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được hoàn trả từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Cơ chế hoạt động tạo quỹ đất

1. Khi có chủ trương đầu tư và được giao nhiệm vụ, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Tổ chức Phát triển quỹ đất chủ động phối hợp với các ngành chức năng liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện có dự án tạo quỹ đất sạch xúc tiến các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định như: khảo sát lập quy hoạch chi tiết, công bố chủ trương đầu tư, lập dự án đầu tư, thiết kế dự toán, đo đạc bản đồ địa chính, thông báo thu hồi đất và triển khai thực hiện.

2. Sau khi hoàn tất các thủ tục về chủ trương đầu tư, Tổ chức Phát triển quỹ đất theo chức năng trực tiếp tổ chức thực hiện công tác kê biên, bồi thường, thu hồi đất theo quy định hoặc chủ động hợp đồng với đơn vị có chức năng của địa phương có dự án triển khai trên địa bàn để thực hiện.

3. Trong trường hợp do yêu cầu cấp thiết cần phải triển khai nhanh dự án, Tổ chức Phát triển quỹ đất đề xuất và được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép tiến hành song song công tác: vừa xúc tiến công tác chuẩn bị đầu tư, vừa kiểm kê, bồi thường, thu hồi đất.

Chương III

CƠ CHẾ ĐẦU TƯ VÀO QUỸ ĐẤT SẠCH

Điều 12. Nhu cầu sử dụng quỹ đất sạch

1. Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức thuê đất dự án gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì hồ sơ gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

3. Các trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức thuê đất nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất làm đầu mối tiếp nhận hồ sơ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Căn cứ vào Quyết định trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chứng từ đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 13. Xác định các dự án để đầu tư vào quỹ đất sạch

1. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

2. Sử dụng đất để thực hiện các dự án xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

3. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức.

4. Sử dụng đất để thực hiện dự án có 100% vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng quỹ đất đối với đất đưa ra đấu giá.

6. Khi sử dụng đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải lập dự án đầu tư chi tiết trình cấp có thẩm quyền xét duyệt theo quyết định ban hành Quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Đắk Nông quản lý.

7. Hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh lập và trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục các dự án dự kiến đầu tư vào quỹ đất sạch và nguồn vốn sử dụng để tạo ra quỹ đất đó.

8. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức giao đất, cho thuê đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất bằng giao đất hoặc thuê đất được thực hiện theo quy định về đấu giá và thủ tục đất đai hiện hành.

Điều 14. Cơ chế giao dịch, xúc tiến kêu gọi đầu tư vào quỹ đất sạch

1. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan đầu mối, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Tổ chức Phát triển quỹ đất các cấp chủ động và trực tiếp kêu gọi đầu tư vào quỹ đất sạch theo chức năng.

2. Thông qua Trung tâm xúc tiến đầu tư Sở Kế hoạch và Đầu tư.
3. Thông qua các cơ quan hữu quan của tỉnh, các địa phương trong tỉnh.
4. Thông qua các đối tác, nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất.
5. Thông qua các phương tiện truyền thông đại chúng.

Điều 15. Lựa chọn nhà đầu tư

Việc lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư, dự án có sử dụng đất áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước hoặc chỉ định thầu theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Luật Đấu thầu năm 2013 và quy định tại Điều 9 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư phải thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 16. Cơ chế hỗ trợ doanh nghiệp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thông qua Tổ chức Phát triển quỹ đất làm đầu mối hỗ trợ các doanh nghiệp, nhà đầu tư tiếp cận đất đai và tạo quỹ đất nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

2. Nội dung hỗ trợ

a) Cơ chế hỗ trợ cho doanh nghiệp được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 57/2018/NĐ-CP ngày 17/4/2018 của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; Nghị quyết số

06/2018/NQ-HĐND ngày 02/8/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định về chính sách khuyến khích, hỗ trợ đầu tư vào tỉnh Đắk Nông và Nghị quyết số 12/NQ-HĐND ngày 02/8/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh về phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

b) Hỗ trợ toàn bộ quá trình tiếp cận đất đai từ khi giới thiệu, lựa chọn địa điểm đầu tư đến khi bàn giao đất ngoài thực địa.

c) Hỗ trợ từng phần trong quá trình thực hiện dự án tạo quỹ đất, bao gồm: giới thiệu địa điểm đầu tư, khảo sát lập quy hoạch, các thủ tục về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thủ tục đất đai, môi trường và các hình thức hỗ trợ khác theo quy định pháp luật.

3. Doanh nghiệp, nhà đầu tư có nhu cầu về quỹ đất thực hiện dự án liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường qua Tổ chức Phát triển quỹ đất để được hỗ trợ giới thiệu địa điểm đầu tư và theo khoản 2 Điều này.

4. Trong trường hợp có nhu cầu về quỹ đất để thực hiện dự án tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, doanh nghiệp liên hệ trực tiếp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đắk Nông, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đắk Nông, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm hỗ trợ và tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận đất đai và tạo quỹ đất theo các chính sách ưu đãi đầu tư tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 17. Giao đất cho doanh nghiệp

1. Đối với các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì sau khi hoàn thành công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng xong, UBND cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất (theo quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đấu thầu năm 2013). Tổ chức Phát triển quỹ đất có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất cho doanh nghiệp theo quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

2. Đối với dự án do doanh nghiệp tự tạo quỹ đất theo hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 thì doanh nghiệp thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất theo quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

3. Đối với dự án do Tổ chức Phát triển quỹ đất tạo quỹ đất theo hợp đồng dịch vụ thì Tổ chức Phát triển quỹ đất bàn giao giấy chứng nhận, hợp đồng chuyển nhượng và các giấy tờ khác có liên quan để doanh nghiệp thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất hoặc nộp hồ sơ thay cho doanh nghiệp nếu được ủy quyền theo quy định pháp luật. Trình tự thực hiện theo quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Chương IV

QUẢN LÝ, KHAI THÁC QUỸ ĐẤT CÔNG

Điều 18. Khai thác quỹ đất công

1. Nguyên tắc khai thác đất công

a) Là đất sạch, không tranh chấp, không khiếu nại, kiến nghị và đã được đo đạc xác định cụ thể diện tích.

b) Phù hợp với quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đã được đăng ký vào danh mục khai thác đất công được phê duyệt cùng với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

c) Đã lập phương án khai thác quỹ đất công và được phê duyệt.

d) Đất công do cơ quan nào quản lý thì cơ quan đó lập phương án khai thác quỹ đất công và trình phê duyệt theo quy định.

e) Việc khai thác quỹ đất công để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng phải được lập thành đề án và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Các hình thức khai thác quỹ đất công

a) Khai thác theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

b) Khai thác theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định (quy định tại Điều 118 Luật Đất đai năm 2013).

Điều 19. Đo đạc, lập hồ sơ quản lý quỹ đất

1. Các khu đất công đều phải được tiến hành khảo sát đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất làm cơ sở sở quản lý.

2. Các đơn vị đang quản lý quỹ đất công liên hệ với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hoặc đơn vị có chức năng đo đạc lập hồ sơ khu đất và xác định ranh giới, mốc giới để quản lý và khai thác.

Điều 20. Đăng ký danh mục khai thác đất công vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm

1. Hàng năm Tổ chức Phát triển quỹ đất và Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát, đăng ký danh mục đất công đang quản lý và cần khai thác trong năm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường.

Nội dung báo cáo bao gồm: Vị trí, diện tích, hiện trạng đất đang sử dụng, quy hoạch hoặc định hướng quy hoạch, cơ sở pháp lý khu đất, tình trạng khai thác, tình trạng tranh chấp.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định danh mục đất công cần khai thác trong năm sau của cả tỉnh trước ngày 30 tháng 10 hàng năm, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm cơ sở xây dựng phương án khai thác từng khu đất cụ thể.

Điều 21. Đơn vị quản lý quỹ đất công

1. Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 được giao trực tiếp cho chủ đầu tư để thực hiện dự án, nếu chưa có chủ đầu tư cụ thể thì giao Tổ chức Phát triển quỹ đất quản lý.

2. Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 thì giao Tổ chức Phát triển quỹ đất để quản lý, lập phương án khai thác và đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp quỹ đất đã nhận chuyển nhượng; quỹ đất đã tạo lập và phát triển thì giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để quản lý.

4. Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp đất đã thu hồi thuộc các khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì giao Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh quản lý; trường hợp đất đã thu hồi thuộc các khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao thì giao cho Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quản lý.

Điều 22. Trách nhiệm quản lý quỹ đất

1. Các khu đất công chưa khai thác thì đơn vị được giao quản lý có trách nhiệm bảo toàn diện tích được giao, thường xuyên kiểm tra, không để xảy ra tình trạng lấn chiếm.

2. Thủ trưởng cơ quan, đơn vị quản lý quỹ đất công chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra các vi phạm trong quá trình quản lý, khai thác hoặc để đất công bị lấn, chiếm.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã là đơn vị chịu trách nhiệm trực tiếp khi để xảy ra tình trạng lấn, chiếm đất công trên địa bàn quản lý của mình.

Chương V

NGUỒN VỐN PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Điều 23. Quy định về quản lý, sử dụng nguồn vốn phát triển quỹ đất

1. Nguồn vốn để phát triển quỹ đất tạo quỹ đất sạch được sử dụng để thực hiện các nhiệm vụ sau đây:

a) Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ tạo ra quỹ đất sạch nêu tại Điều 10 quy định này để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

b) Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất đã được giao quản lý nhằm nâng cao giá trị khu đất để đấu giá.

c) Ứng vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực đã có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển nhượng trước khi Nhà nước thu hồi đất.

d) Ứng vốn cho các Tổ chức khác được giao nhiệm vụ thực hiện đầu tư tạo quỹ đất, quỹ nhà tái định cư theo quy hoạch; phục vụ việc thu hồi đất thực hiện các dự án.

đ) Ứng vốn cho Ngân sách nhà nước để chi hỗ trợ thực hiện các đề án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp cho các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất.

2. Đối với nhiệm vụ “Ứng vốn cho Ngân sách nhà nước để chi hỗ trợ thực hiện các đề án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp cho các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất” do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 24. Xác định kinh phí cần thực hiện tạo quỹ đất sạch

1. Chi phí chuẩn bị đầu tư: khảo sát đo đạc, cắm mốc, trích lục thông tin khu đất, lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, thiết kế dự toán và các chi phí hợp lý khác.

2. Chi phí kiểm kê, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Chi phí thực hiện việc giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư, các chính sách hỗ trợ di dời, tái định cư, thu hồi đất tạo ra quỹ đất sạch hoàn toàn.

4. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất sạch để nâng cao giá trị sử dụng của khu đất nhằm thực hiện công tác đấu giá đất.

5. Chi phí lập phương án khai thác quỹ đất (bao gồm chi phí lập quy hoạch xây dựng xác định chức năng sử dụng của khu đất, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật để đầu tư hạ tầng nâng cao giá trị sinh lợi khu đất, thuê tổ chức tư vấn độc lập định giá giá trị của khu đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm khu đất để phục vụ cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 25. Chi phí đầu tư

1. Chi phí đầu tư của dự án phát triển quỹ đất tạo ra quỹ đất sạch để thu hút đầu tư bao gồm các chi phí theo quy định tại Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng tối đa không vượt suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành hàng năm.

3. Việc tính toán, thẩm định chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng thực hiện theo phân cấp quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Tổng giá trị quỹ đất thuộc dự án sau khi đầu tư tính theo giá đất quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh sau khi trừ các chi phí quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này phải đảm bảo có lãi trên 20% chi phí đầu tư.

Điều 26. Nguồn vốn thực hiện

1. Vốn tự có hoặc vốn ngân sách địa phương;
2. Vốn tích lũy từ nguồn thu đầu giá quyền sử dụng đất, các nguồn thu từ tiền thuê đất, giao đất... của các dự án đã triển khai.
3. Các hình thức huy động vốn khác theo quy định của pháp luật bao gồm: vốn vay (nếu có), vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức và cá nhân trong nước, tổ chức quốc tế và ngoài nước theo chương trình hoặc dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật.
 - a) Nguồn vốn và kinh phí thực hiện rà soát, kiểm kê quỹ đất của các tổ chức để xây dựng phương án khai thác quỹ đất tạo nguồn vốn.
 - b) Sở Kế hoạch và Đầu tư: Cân đối nguồn thu ngân sách hàng năm của tỉnh, đảm bảo nguồn kinh phí kịp thời đáp ứng cho công tác tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư.
 - c) Sở Tài chính: Bố trí nguồn kinh phí từ ngân sách nhà nước thực hiện cho việc tạo ra quỹ đất sạch trên cơ sở nguồn thu của phương án khai thác quỹ đất để tập trung cân đối bố trí nguồn vốn cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để bố trí đưa vào khai thác sử dụng.
4. Đối với những dự án cần nhu cầu vốn cao, ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng của địa phương được tổng hợp vào dự toán chi đầu tư phát triển hàng năm trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định trên cơ sở khả năng cân đối ngân sách địa phương.
5. Vốn đầu tư các dự án tạo quỹ đất tại các địa phương (cấp huyện, thị xã) do ngân sách cấp huyện đầu tư; tùy từng trường hợp, ngân sách tỉnh có thể hỗ trợ một phần cho địa phương.
 - a) Hàng năm, căn cứ vào nguồn thu ngân sách, tập trung cân đối bố trí nguồn vốn phát triển quỹ đất từ 30% đến 50% nguồn thu hàng năm từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu giá quyền sử dụng đất để cho Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất sạch để bố trí đưa vào khai thác sử dụng.
 - b) Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn phối hợp tiếp nhận nguồn vốn từ việc khai thác quỹ đất để tái bố trí sử dụng nguồn quỹ theo quy định.

Điều 27. Cơ chế vốn để thực hiện các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng phát triển tạo Quỹ đất sạch

1. Dự án thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao làm chủ đầu tư; khuyến khích nhà đầu tư tự bỏ vốn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng. Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng

sẽ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

2. Dự án do các Tổ chức phát triển quỹ đất của tỉnh làm chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho ứng trước tiền Quỹ phát triển đất (theo Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg ngày 12/5/2010) để chủ động bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng nhằm tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Dự án thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện làm chủ đầu tư: Khi trình thẩm định dự án, chủ đầu tư phải có phương án ứng trước ngân sách huyện hoặc huy động các nguồn vốn hợp pháp để đầu tư thực hiện dự án.

Điều 28. Cơ chế tài chính, chính sách quyết toán dự án tạo quỹ đất sạch

1. Dựa vào nguồn vốn của dự án đầu tư và quỹ đất thực hiện, cơ chế tài chính, chính sách Quyết toán dự án tạo quỹ đất sạch thực hiện như sau:

a) Đối với quỹ đất công hoặc dự án đầu tư bằng nguồn vốn từ Ngân sách và có nguồn gốc từ Ngân sách (ví dụ: Ứng vốn từ Quỹ phát triển đất...). Tiền đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền thuê đất thu được: Sau khi khấu trừ các chi phí hợp lý thì nộp toàn bộ vào Ngân sách Nhà nước theo quy định tại khoản 4 Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

b) Đối với dự án đầu tư bằng nguồn vốn khác (vốn tự có, vốn vay, góp vốn...). Tiền đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền thuê đất thu được: Sau khi khấu trừ tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm triển khai dự án, khấu trừ chi phí đầu tư, thuế, phí và các chi phí hợp pháp khác; phần chênh lệch còn lại được phân bổ như sau: Trích 20% cho nhiệm vụ đo đạc, xây dựng cơ sở dữ liệu, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 30% cho Quỹ phát triển đất; 50% cho tổ chức, cá nhân đã đầu tư thực hiện dự án tạo quỹ đất.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn thực hiện quy định khoản 1 Điều này.

3. Kinh phí hoạt động của Tổ chức Phát triển quỹ đất và các đơn vị có chức năng hoạt động tạo quỹ đất sạch được sử dụng trực tiếp từ các nguồn tài chính có được theo quy định tại khoản 1 Điều này và Điều 26 của Quy định này.

4. Quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư

a) Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư gồm:

Đất xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế theo quy định của pháp luật về đất đai; đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ sử dụng để thanh

toán dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới.

c) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư theo quy định này đảm bảo đồng thời hai điều kiện sau:

Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; giá trị quỹ đất thanh toán tương đương với giá trị dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư được duyệt.

5. Sử dụng quỹ đất để thanh toán dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

a) Đối với quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng thực hiện theo trình tự sau:

Lập, phê duyệt và công bố Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ; lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

Sau khi lựa chọn nhà đầu tư, Tổ chức Phát triển quỹ đất thực hiện lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định. Trên cơ sở kết quả thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán, việc thanh toán dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư thực hiện theo quy định.

b) Đối với quỹ đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư để xác định giá trị quỹ đất thanh toán. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán thực hiện như sau:

Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất thì giá trị quỹ đất thanh toán là tiền sử dụng đất xác định tại thời điểm có quyết định giao đất theo quy định của pháp luật; trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì giá trị quỹ đất thanh toán là tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê xác định tại thời điểm có quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Việc thanh toán dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư bằng quỹ đất thực hiện như sau:

Sau khi hoàn thiện dự án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư thực hiện quyết toán vốn đầu tư công trình và chuyển giao công trình dự án theo quy định tại Điều 57, Điều 58 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ.

Phương thức thanh toán thực hiện theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ và các quy định của pháp luật hiện hành.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh:

Thành lập Ban chỉ đạo cấp tỉnh để chỉ đạo thực hiện xây dựng kế hoạch rà soát, kiểm kê quỹ đất đưa vào sử dụng tạo nguồn vốn;

Chỉ đạo tổ chức hướng dẫn, tập huấn, kiểm tra đối với các cấp chính quyền địa phương, các Sở, ngành liên quan nhằm triển khai nhiệm vụ đúng quy định và hoàn thành đúng tiến độ thời gian quy định;

Phê duyệt kế hoạch, phương án khai thác quỹ đất để tạo nguồn vốn và chỉ đạo tổ chức thực hiện phương án.

b) Trên cơ sở kết quả rà soát, báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, ngành liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung công việc sau:

Chủ trì tổ chức thực hiện việc rà soát, kiểm kê quỹ đất hàng năm, đề xuất giải pháp khai thác sử dụng quỹ đất sạch để tạo nguồn vốn và chịu trách nhiệm tổng hợp, cung cấp danh sách các tổ chức đang quản lý sử dụng đất; phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định dự án tạo quỹ đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án tạo quỹ đất. Cung cấp danh sách, vị trí, sơ đồ để phục vụ công tác điều tra việc sử dụng đất. Đối với khu đất của tổ chức chưa có bản đồ địa chính hoặc chưa có bản trích đo địa chính thì đề nghị Tổ chức Phát triển quỹ đất đo đạc hoặc thuê đơn vị tư vấn đo đạc và tổ chức thẩm định kết quả trích đo địa chính khu đất;

Cung cấp các bản trích lục, trích sao địa chính khu đất của các tổ chức (dạng giấy và dạng số), các đơn vị sử dụng đất, tình hình cấp giấy chứng nhận của các phường, xã, thị trấn; thực hiện việc chỉnh lý biến động khu đất;

Tổ chức Phát triển quỹ đất tỉnh là đơn vị chủ trì giúp Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch, phương án khai thác quỹ đất, dự toán kinh phí và tổ chức việc thực hiện, phối hợp các đơn vị tiến hành rà soát quỹ đất, tổng hợp báo cáo kết quả và xây dựng phương án khai thác quỹ đất theo đối tượng phân nhóm và lập phương án khai thác nêu tại Điều 10 Quy định này trình Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các Sở, ngành liên quan thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

2. Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với các đơn vị để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí nguồn vốn cho các cơ quan được giao nhiệm vụ phát triển quỹ đất theo quy định.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc lựa chọn nhà đầu tư.

b) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu đề xuất các giải pháp tạo quỹ đất sạch.

c) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường cân đối nguồn ngân sách của tỉnh hàng năm, đảm bảo nguồn kinh phí kịp thời đáp ứng cho công tác rà soát, kiểm kê quỹ đất và xây dựng phương án khai thác quỹ đất tạo nguồn vốn.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc:

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, các Ban, ngành tổ chức triển khai việc kiểm kê quỹ đất của các tổ chức đạt kết quả theo đúng kế hoạch và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Chuẩn bị nội dung, số liệu, tài liệu có liên quan để phối hợp các Sở, ngành có liên quan kiểm kê quỹ đất trên địa bàn.

c) Chỉ đạo Tổ chức Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, xử lý các tồn tại liên quan đến việc quản lý, bàn giao đất.

d) Tiến hành rà soát, chịu trách nhiệm báo cáo quỹ đất mà Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã đang quản lý.

5. Các Sở, Ban, ngành có liên quan

Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc:

a) Tiến hành rà soát, chịu trách nhiệm báo cáo quỹ đất các tổ chức thuộc Sở, Ban, ngành mình quản lý hiện nay bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giải thể hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất.

b) Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan để xử lý các vấn đề vướng mắc liên quan đến công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng.

6. Các tổ chức sử dụng đất

a) Có trách nhiệm rà soát, kê khai đầy đủ, trung thực, đúng hiện trạng đất đang quản lý, sử dụng đúng mục đích, diện tích đất của tổ chức mình.

b) Hệ thống lại toàn bộ các tài liệu có liên quan đến việc được giao, được thuê đất; phối hợp với đơn vị được giao nhiệm vụ kiểm kê để thực hiện kiểm kê đất của tổ chức mình.

Điều 30. Tổ chức thực hiện

1. Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, Tổ chức Phát triển quỹ đất theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, các Sở, Ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Tổ chức Phát triển quỹ đất kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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



Trương Thanh Tùng