

Số: ~~12~~ 2014/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 10 tháng 9 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất
trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
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; 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 35/2008/NĐ-CP ngày 25/3/2008 của Chính phủ về xây dựng và quản lý nghĩa trang, nghĩa địa;
Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục thu hồi đất, trưng dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
Xét đề nghị tại Tờ trình số 501a/TTr-TNMT ngày 09/9/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định: số 3997/2009/QĐ-UBND ngày 20/11/2009, số 4167/2010/QĐ-UBND ngày 10/12/2010 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành, thị; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Các Bộ: Tư pháp, TN&MT (báo cáo);
- TT TU, TTHĐND;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Website của Chính phủ;
- Cục KTVB- Bộ Tư pháp;
- Công báo (02b);
- Các PVP, chuyên viên NCTH;
- Lưu VT, KT3 (100b).



Chu Ngọc Anh

QUY ĐỊNH

Cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh Phú Thọ)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể một số nội dung sau:

a) Hạn mức đất giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở; hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở;

b) Quản lý, sử dụng đất ở;

c) Mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phân mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa;

d) Trình tự, cơ quan tiếp nhận, thời gian giải quyết hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;

đ) Trình tự, cơ quan tiếp nhận, thời gian giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư;

e) Trách nhiệm của các ngành, các cấp và người sử dụng đất.

2. Các nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai các cấp và các cơ quan có liên quan đến việc quản lý đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 2013.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1 HẠN MỨC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN ĐẤT Ở, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐỐI VỚI ĐẤT Ở

Điều 3. Hạn mức giao đất ở

1. Diện tích đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, nhưng không được nhỏ hơn 50 m² và không vượt quá hạn mức quy định sau đây:

- a) Đối với phường, thị trấn: 200 (hai trăm) mét vuông;
- b) Đối với các xã đồng bằng, trung du: 300 (ba trăm) mét vuông;
- c) Đối với các xã miền núi: 400 (bốn trăm) mét vuông.

2. Hạn mức đất ở quy định tại Khoản 1 Điều này làm căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết để giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây, giao đất tái định cư; công nhận diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 mà trong các loại giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở; xác định diện tích đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao đối với trường hợp đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013.

3. Hạn mức đất ở các dự án xây dựng khu đô thị mới, đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không được nhỏ hơn 50 m².

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình

1. Hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu được quy định như sau:

- a) Đối với các phường, thị trấn: 50 (năm mươi) mét vuông/01 khẩu;
- b) Đối với các xã đồng bằng, trung du: 75 (bảy mươi lăm) mét vuông/01 khẩu;
- c) Đối với các xã miền núi: 100 (một trăm) mét vuông/01 khẩu.

2. Hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình Quy định tại Khoản 1 Điều này được áp dụng để xác định diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ

diện tích đất ở; xác định diện đất ở đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993.

Diện tích đất ở công nhận theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình không vượt quá diện tích của thửa đất đó.

3. Số lượng nhân khẩu để xác định diện tích đất ở theo quy định tại Điều này là số khẩu hiện có của hộ gia đình sử dụng đất (hộ gia đình sử dụng đất quy định tại Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013) tại thời điểm xem xét công nhận đất ở.

Điều 5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản

1. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để trồng cây hàng năm là không quá 02 héc ta.

2. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để trồng cây lâu năm là không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất là không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất.

4. Hạn mức giao đất có mặt nước chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản không quá 02 héc ta.

Điều 6. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

1. Thửa đất ở chỉ được tách thửa khi diện tích của các thửa đất hình thành sau khi tách từ thửa đất đó không nhỏ hơn 50 (năm mươi) mét vuông.

2. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này đồng thời với việc xin được hợp các thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cho thửa đất mới.

3. Trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích nhỏ hơn mức quy định tại Khoản 1 Điều này do tách thửa từ trước ngày 13/6/2007 (ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ có hiệu lực thi hành) được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

Mục 2 **QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT Ở**

Điều 7. Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân không theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện hộ gia đình, cá nhân được xem xét giao đất làm nhà ở:

Hộ gia đình, cá nhân (cá nhân phải là người đã thành niên theo quy định của Bộ Luật dân sự, có sổ hộ khẩu riêng) không có đất ở, nhà ở tại huyện, thành, thị nơi xin giao đất và chưa được Nhà nước giao đất ở; địa phương có quỹ đất ở để giao.

2. Đối tượng được xem xét giao đất làm nhà ở:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất quy định tại Điều 110 của Luật Đất đai năm 2013;

b) Cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền;

c) Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại các xã trên địa bàn tỉnh, thị trấn Yên Lập (thị trấn Yên Lập nằm trong danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo Quyết định số 1049/QĐ-TTg ngày 06/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ) không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi.

3. Nguyên tắc xem xét thẩm định nhu cầu sử dụng đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân:

a) Công khai các nội dung, bao gồm: vị trí khu vực xét giao đất ở, điều kiện được xem xét giao đất; thứ tự ưu tiên trong việc xem xét giao đất ở; nghĩa vụ tài chính người được giao đất phải nộp theo quy định của pháp luật;

b) Thứ tự ưu tiên xem xét giao đất ở: người có công với cách mạng; người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi; hộ nghèo; người dân tộc thiểu số; cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền.

4. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được duyệt, UBND cấp huyện, xã tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư; niêm yết quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt tại trụ sở UBND xã và tại thực địa khu vực chuẩn bị giao đất ở mới ngay sau khi quy hoạch được duyệt; thực hiện việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng; chuyển mục đích sử dụng đất và xây dựng hạ tầng khu dân cư để giao đất ở.

5. Khi khu dân cư mới quy hoạch được giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng (trừ trường hợp khu vực đã có cơ sở hạ tầng), UBND cấp xã nơi có đất thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng (03 ngày thông báo 01 lần trên hệ thống loa truyền thanh của xã đến từng khu dân cư trong thời gian 15 ngày) về vị trí khu vực giao đất ở mới, điều kiện các hộ gia đình, cá nhân được xem xét giao

đất ở theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Quy định này; thời gian và nơi nhận hồ sơ xin giao đất của các hộ gia đình, cá nhân (Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc UBND cấp xã nơi có đất). Việc tiếp nhận hồ sơ xin giao đất thực hiện trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày thông báo nhận hồ sơ (việc nhận hồ sơ thực hiện theo từng đợt, khi có khu dân cư được quy hoạch chi tiết, giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng để giao đất ở mới).

Điều 8. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp 01 bộ hồ sơ xin giao đất ở theo quy định tại Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện hoặc UBND cấp xã nơi có đất. Nếu nộp hồ sơ tại UBND cấp xã, thì UBND cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận và có giấy giao nhận hồ sơ. Sau thời gian không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc thời gian nhận hồ sơ, UBND cấp xã lập biên bản về số lượng hồ sơ xin giao đất của hộ gia đình, cá nhân nộp tại UBND cấp xã và chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Trong thời hạn không quá 25 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc thời gian nhận hồ sơ (đối với trường hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường trực tiếp nhận hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân) hoặc kể từ ngày nhận được hồ sơ do UBND cấp xã chuyển đến (đối với trường hợp UBND cấp xã nhận hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân để chuyển cho Phòng Tài nguyên và Môi trường), Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và gửi văn bản thẩm định cho hộ gia đình cá nhân xin giao đất. Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất được lập trên cơ sở ý kiến tại cuộc họp thẩm định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan hoặc kết quả kiểm tra thực địa.

3. Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày gửi kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân, Phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét trả lời ý kiến của các hộ gia đình, cá nhân về kết quả thẩm định (nếu có) và lập 01 bộ hồ sơ trình UBND cấp huyện quyết định giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện giao đất ở.

4. Trong thời hạn không quá 04 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường và hồ sơ kèm theo, UBND cấp huyện xem xét quyết định giao đất cho hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện.

5. Người được giao đất ở nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

6. Sau khi hộ gia đình, cá nhân hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp chứng từ về Phòng Tài nguyên và Môi trường; Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân được giao đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ địa chính.

Mục 3

MỨC ĐẤT VÀ CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ VIỆC XÂY DỰNG PHẦN MỘ, TƯỢNG ĐÀI, BIA TƯỞNG NIỆM TRONG NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA

Điều 9. Định mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa

1. Diện tích sử dụng đất cho mỗi mộ hung táng và chôn cất một lần không quá 5,0 mét vuông; diện tích sử dụng đất cho mỗi mộ cát táng không quá 3 mét vuông.

2. Diện tích đất cho một tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa không quá 35,0 mét vuông, chiều rộng không quá 5,0 mét, chiều dài không quá 7,0 mét. Định mức đất quy định tại Khoản này không áp dụng đối với các trường hợp xây dựng tượng đài, bia tưởng niệm thuộc dự án đầu tư của Nhà nước.

Điều 10. Quản lý việc xây phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa

1. UBND các xã, phường, thị trấn hoặc chủ đầu tư được giao thực hiện xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa lập quy hoạch xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa trình UBND cấp huyện phê duyệt; có quy chế quản lý sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa vào các mục đích xây tượng đài, bia tưởng niệm, xây dựng phần mộ trên địa bàn.

2. Việc xây phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa phải tuân thủ quy hoạch xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa; tuân theo định mức đất và quy chế quản lý và sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa của địa phương.

3. Các khu mộ phải sắp xếp theo phân lô quy hoạch, không được tự ý sắp xếp, xoay các hướng trái với quy hoạch trong nghĩa trang, nghĩa địa.

4. Việc xây tường vây quanh một ngôi mộ hoặc khu mộ của dòng tộc, xây tượng đài, bia tưởng niệm phải đảm bảo không vi phạm chỉ giới và không ảnh hưởng xấu tới các mộ liền kề, không được xây cao quá 0,5 mét làm cản trở việc đi lại trong nghĩa trang, nghĩa địa.

5. Xung quanh nghĩa trang, nghĩa địa trồng các loại cây để tạo thành dải cách li.

Mục 4

TRÌNH TỰ, CƠ QUAN TIẾP NHẬN, THỜI GIAN GIẢI QUYẾT HỒ SƠ THẨM ĐỊNH NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, THẨM ĐỊNH ĐIỀU KIỆN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; THU HỒI ĐẤT; GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 11. Ủy quyền thu hồi đất

Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 66 Luật đất đai năm 2013 thì UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất.

Điều 12. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư:

a) Chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền thẩm định của Phòng Tài nguyên và Môi trường), nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường);

b) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường gửi văn bản xin ý kiến đến các cơ quan liên quan hoặc tổ chức Hội nghị thẩm định;

c) Trong thời hạn không quá 06 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến, các cơ quan liên quan gửi ý kiến thẩm định cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Trong thời hạn không quá 06 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các ý kiến của các cơ quan liên quan hoặc không quá 12 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức Hội nghị thẩm định, cơ quan tài nguyên và môi trường tổng hợp ý kiến thẩm định và gửi kết quả thẩm định cho chủ đầu tư để hoàn thiện, lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

2. Đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư:

a) Chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định cùng với các tài liệu liên quan tại cơ quan chủ trì thẩm định (cơ quan trình cấp thẩm quyền xét duyệt dự án hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư);

b) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan chủ trì thẩm định gửi văn bản xin ý kiến đến cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan liên quan;

c) Trong thời hạn không quá 06 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, các cơ quan liên quan có văn bản gửi về cơ quan chủ trì thẩm định và cơ quan tài nguyên và môi trường để tổng hợp. Trường hợp cần làm rõ các nội dung liên quan đến nội dung thẩm định thì sau thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến của cơ quan chủ trì thẩm định, cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức Hội nghị thẩm định;

d) Trong thời hạn không quá 06 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan, hoặc không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức Hội nghị thẩm định, cơ quan tài nguyên và môi trường tổng hợp ý kiến thẩm định và gửi kết quả thẩm định cho cơ quan chủ trì thẩm định; đồng thời, gửi chủ đầu tư để hoàn thiện, lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Điều 13. Thông báo thu hồi đất

1. Xác định ranh giới thu hồi đất:

Trên cơ sở dự án đầu tư đã được thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, thuê đất và được phê duyệt theo quy định, chủ đầu tư liên hệ với cơ quan tài nguyên và môi trường cấp thẩm quyền thu hồi đất để xác định ranh giới thu hồi đất tại thực địa làm cơ sở thực hiện bước tiếp theo.

2. Thông báo thu hồi đất:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND tỉnh), Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND cấp huyện) lập 01 bộ hồ sơ theo quy định trình UBND cùng cấp ban hành thông báo thu hồi đất.

b) Trong thời hạn không quá 06 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan tài nguyên và môi trường và hồ sơ kèm theo, UBND cấp có thẩm quyền ban hành Thông báo thu hồi đất và gửi cho người có đất thu hồi và các cơ quan liên quan.

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND cấp xã thực hiện việc điều tra, khảo sát, kiểm đếm, lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Điều 14. Thu hồi đất

1. Chủ đầu tư (nếu thu hồi đất để giao cho Chủ đầu tư) hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất (nếu thu hồi đất để giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất) lập 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND tỉnh), nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND cấp huyện).

2. Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc, kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thẩm định, trình UBND cùng cấp quyết định thu hồi đất.

3. Trong thời hạn không quá 04 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan tài nguyên và môi trường và hồ sơ kèm theo, UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được ban hành trong cùng một ngày.

4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt theo quy định; quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

Điều 15. Giao đất, cho thuê đất

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cung cấp trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với những nơi đã có bản đồ địa chính hoặc thực hiện trích đo địa chính thửa đất theo yêu cầu của người xin giao đất, thuê đất.

2. Chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh), nộp

tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của UBND cấp huyện).

3. Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc, kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thẩm định, trình UBND cùng cấp quyết định giao đất, cho thuê đất.

4. Trong thời hạn không quá 04 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan tài nguyên và môi trường và hồ sơ kèm theo, UBND cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất.

5. Chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất), ký hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường (đối với trường hợp thuê đất), nộp tiền thuê đất (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất).

6. Sau khi chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp chứng từ về cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ địa chính.

Mục 5

TRÌNH TỰ, CƠ QUAN TIẾP NHẬN, THỜI GIAN GIẢI QUYẾT HỒ SƠ CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT; HỒ SƠ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 16. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

1. Chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh), nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND cấp huyện). Hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất kinh doanh;

b) Tóm tắt dự án đầu tư;

c) Sơ đồ vị trí khu đất.

2. Trong thời hạn không quá 06 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư và hồ sơ kèm theo, cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình UBND cùng cấp xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

3. Trong thời hạn không quá 04 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan tài nguyên và môi trường và hồ sơ kèm theo, UBND cấp có thẩm quyền ban hành văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

4. Sau khi có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chủ đầu tư thực hiện việc lập dự án đầu tư, thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 Quy định này; thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các chủ sử dụng đất trong khu vực thực hiện dự án theo quy định.

Điều 17. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cung cấp trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với những nơi đã có bản đồ địa chính hoặc thực hiện trích đo địa chính thửa đất theo yêu cầu của chủ đầu tư xin chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh), nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND cấp huyện).

3. Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc, kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; trình UBND cùng cấp quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Trong thời hạn không quá 04 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan tài nguyên và môi trường và hồ sơ kèm theo, UBND cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Chủ đầu tư ký hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường, nộp tiền thuê đất (đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất).

6. Sau khi chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp chứng từ về cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai và hồ sơ địa chính.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Trách nhiệm của các Sở, ngành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Là cơ quan đầu mối tiếp nhận và thẩm định hồ sơ khi thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển nhượng quyền sử

dụng đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp Giấy chứng nhận đối với các đối tượng thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh; tổ chức việc lập trích lục địa chính hoặc trích đo địa chính khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai;

c) Lập danh mục các công trình, dự án thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013; 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 tỉnh, trình HĐND tỉnh thông qua hoặc trình Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận; tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

d) Chỉ đạo, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 và Quy định này trên địa bàn tỉnh; chủ trì, cùng các sở, ngành và UBND cấp huyện kiểm tra, thanh tra việc sử dụng đất của chủ đầu tư, người sử dụng đất, xử lý vi phạm theo quy định;

đ) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện Quy định này; hướng dẫn việc lập trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai;

e) Hàng năm, tổng hợp tình hình tổ chức thực hiện Quy định này báo cáo UBND tỉnh.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu cho UBND tỉnh quy định về việc ký quỹ đối với các chủ đầu tư khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

3. Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp với Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan liên quan hướng dẫn người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước việc nộp một khoản tiền để thực hiện việc khai hoang, cải tạo đất; đầu tư cơ sở hạ tầng của địa phương khi Chính phủ có Nghị định hướng dẫn thi hành.

4. Cục thuế tỉnh:

Xác định, chỉ đạo các chi cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp của người sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận theo quy định.

5. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước xây dựng phương án sử dụng lớp đất mặt trình UBND tỉnh phê duyệt.

6. Các cơ quan liên quan:

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất và giải quyết hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận; kiểm tra việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của các chủ đầu tư theo chức năng nhiệm vụ của ngành.

Điều 19. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, xã

1. UBND cấp huyện:

a) Thường xuyên tổ chức tuyên truyền, quán triệt Luật đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành và Quy định này tới các tổ chức và các tầng lớp nhân dân trên địa bàn;

b) Chỉ đạo các phòng chuyên môn liên quan, UBND các xã, phường, thị trấn trực thuộc kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn; kiểm tra việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của cấp có thẩm quyền, kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền quyết định;

c) Lập kế hoạch sử dụng đất hàng 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; tham gia góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất theo thẩm quyền; giải quyết thủ tục về giao đất, cho thuê đất theo quy định;

d) 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; 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;

đ) Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn địa phương mình.

2. UBND các xã, phường, thị trấn:

a) Tổ chức tuyên truyền, quán triệt Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành và Quy định này sâu rộng trong các tầng lớp nhân dân;

b) 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;

c) Thường xuyên kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn để kịp thời phát hiện và ngăn chặn các vi phạm về quản lý, sử dụng đất, xử lý theo thẩm quyền, báo cáo cấp thẩm quyền xử lý theo quy định; giải quyết thủ tục về giao đất, cho thuê đất theo quy định;

d) Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND cấp huyện về công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn.

Điều 20. Trách nhiệm của người sử dụng đất

1. Quản lý, sử dụng đất theo đúng diện tích, ranh giới và mục đích được giao.

2. kê khai trung thực về nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất, quá trình sử dụng đất khi lập hồ sơ thực hiện các thủ tục hành chính về giao đất, thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật về đất đai; sử dụng đất hiệu quả, thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ đối với Nhà nước; đăng ký biến động về sử dụng đất kịp thời theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành và Quy định này.

Điều 21. 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 năm 2013 và các nghị định hướng dẫn thi hành.

Điều 22. Bổ sung và sửa đổi

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 tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi ./.



Chu Ngọc Anh