

Số: ~~136~~/2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và làm nhà ở giãn dân nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai, Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô và Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 về quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thủ đô;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003, số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 về quy hoạch xây dựng, số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/2/2005 về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 5/01/2006 về quy chế khu đô thị mới, Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 về Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ; các Thông tư hướng dẫn của các Bộ ngành về thi hành Luật đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất tại Tờ trình số 5471/TTr-TNMTNĐ.KH ngày 26/9/2007 và của Giám đốc Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 1229/STP-VBPQ ngày 12/10/2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư và làm nhà ở giãn dân nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 và thay thế Quyết định số 68/2006/QĐ-UBND ngày 15/05/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP
(để báo cáo)
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, TC;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Như Điều 3;
- CPVP, THKT, Tổ chuyên viên;
- Trung tâm công báo
(để đăng công báo);
- Lưu, Nth (3 b), VT (120b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

**Về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích
sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và làm nhà ở giãn dân
nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 136 /2007/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11
năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

Chương I:

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này áp dụng đối với việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư và làm nhà ở giãn dân nông thôn trên địa bàn Thành phố.

2. Quy định này không áp dụng cho các trường hợp sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được duyệt đang được xét công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hoặc các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép theo quy định của Luật đất đai và Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Trường hợp thu hồi đất do sử dụng đất vi phạm Luật Đất đai, đất xen kẹt phải thu hồi nằm dọc hai bên tuyến đường mới mở được áp dụng theo quy định riêng của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức trong nước bao gồm: cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị – xã hội, tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế – xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

3. Cộng đồng dân cư gồm: cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất.

4. Cơ sở tôn giáo gồm: chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm: cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên Chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên Chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

7. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.

8. Các tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch, chuẩn bị triển khai các dự án đầu tư theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 3. Những trường hợp Nhà nước ra quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện các dự án đầu tư

1. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, gồm:

a. Sử dụng đất để xây dựng công trình quốc phòng, an ninh.

b. Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan Nhà nước, công trình sự nghiệp của các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

c. Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

d. Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

đ. Phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo; đất nghĩa trang, nghĩa địa tập trung.

2. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế, gồm:

a. Sử dụng đất để xây dựng các khu công nghiệp, khu công nghệ cao khu kinh tế.

b. Sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh tế quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư được thể hiện trong Nghị quyết của Quốc hội.

c. Sử dụng đất để thực hiện các dự án kinh tế quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Điều 37 Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư

d. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA); dự án sử dụng 100% vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

đ. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về khoáng sản; sử dụng đất để làm mặt bằng di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo yêu cầu bảo vệ môi trường hoặc theo quy hoạch mà không thể bố trí vào khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

e. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ công cộng bao gồm các công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc, đường ống dẫn dầu, đường ống dẫn khí, giáo dục, đào tạo, văn hóa, khoa học kỹ thuật, y tế, thể thao, chợ.

3. Nhà nước thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện các dự án đầu tư giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy hoạch (theo thỏa thuận của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4318/BTNMT-ĐĐ ngày 2/11/2005).

4. Diện tích đất quy định tại mục d khoản 1 và tại Khoản 2 Điều này nếu có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố mà chưa xác định chủ đầu tư hoặc chưa có dự án đầu tư thì Nhà nước thu hồi, giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạo quỹ đất để triển khai các dự án đầu tư theo quy định.

Điều 4. Quyết định thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư, trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp, bao gồm:

1. Các dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị hiện có gồm dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng trung tâm thương mại, trung tâm hội chợ triển lãm; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên.

Các dự án phát triển kinh tế nêu tại điểm này phải được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án.

2. Các dự án phát triển kinh tế trong khu vực mở rộng khu đô thị hiện có hoặc khu đô thị mới gồm toàn bộ các dự án kinh tế (không phân biệt quy mô, loại hình) được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế nêu tại điểm này chỉ được tiến hành sau khi Nhà nước đã thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đất quy hoạch mở rộng khu đô thị hiện có hoặc quy hoạch xây dựng khu đô thị mới.

3. Các dự án phát triển kinh tế trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới bao gồm các dự án được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế trong khu vực mở rộng khu dân cư hiện có hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới nêu tại điểm này chỉ được tiến hành sau khi Nhà nước đã thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đất quy hoạch mở rộng khu dân cư nông thôn hiện có hoặc quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn mới.

Điều 5. Quyết định thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất.

1. Các khu kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 40 và khoản 1 Điều 90 Luật Đất đai, bao gồm:

a. Khu thương mại - dịch vụ tổng hợp với nhiều loại hình mua bán, dịch vụ và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

b. Khu du lịch có mối liên kết về kết cấu hạ tầng, về loại hình kinh doanh và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh (không bao gồm khu du lịch sinh thái);

c. Khu vui chơi giải trí ngoài trời phục vụ rộng rãi các đối tượng thuộc mọi lứa tuổi với nhiều loại hình vui chơi, giải trí có đông người tham gia và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

d. Khu chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung theo hình thức chăn nuôi công nghiệp, có hạ tầng đồng bộ và có nhiều chủ thể đầu tư chăn nuôi.

2. Khu kinh doanh quy định tại Khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a. Đã thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b. Đã có chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ hoặc đã có quyết định đầu tư của Chủ tịch UBND Thành phố hoặc đã thể hiện trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của Thủ đô đã được phê duyệt;

c. Không bố trí đất ở, nhà ở; không bố trí xen lẫn với đất ở, nhà ở.

3. Dự án đầu tư các khu kinh doanh quy định tại Khoản 1 Điều này thuộc diện Nhà nước thu hồi đất để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc sử dụng đất đối với các dự án xây dựng các khu kinh doanh tập trung quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện như đối với khu công nghiệp.

Điều 6. Các trường hợp Nhà nước không ban hành quyết định thu hồi đất

1. Nhà nước không thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế đối với các dự án không thuộc phạm vi điều chỉnh tại khoản 2 Điều 3 và Điều 4, Điều 5 Quy định này; hoặc trong trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này nhưng chủ đầu tư tự nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất.

2. Trường hợp nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh mà làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì phải làm thủ tục đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

3. Trường hợp thuê đất của người đang sử dụng đất thì người thuê đất không được chuyển mục đích sử dụng đất.

Chương II

THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 7. Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất; chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi; Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Căn cứ Văn bản xác định chủ trương thu hồi theo quy hoạch hoặc Văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm chỉ đạo phổ biến chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư

nơi có đất bị thu hồi, thông báo trên hệ thống đài truyền thanh xã, phường, thị trấn.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện việc chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi theo quy định sau đây:

a. Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục bản đồ với những nơi đã có bản đồ địa chính chính quy hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy;

b. Hoàn chỉnh và trích sao hồ sơ địa chính gửi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c. Lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên người sử dụng đất, diện tích của phần thửa đất có cùng mục đích sử dụng, mục đích sử dụng đất;

d. Đối với khu đất phải trích đo địa chính thì Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất bị thu hồi thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất thuộc khu vực phải thu hồi về việc đo địa chính. Người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho việc đo đạc xác định hiện trạng thửa đất.

3. Kinh phí chi cho việc quản lý bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính do chủ đầu tư dự án chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án; do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch.

4. Lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Các Tổ chức phát triển quỹ đất; hoặc tổ chức, cá nhân được giao chủ đầu tư sử dụng đất chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng thuộc Ủy ban nhân dân các quận, huyện và Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi sử dụng đất để thu thập số liệu, tài liệu hiện có, lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nộp tại Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc phòng Tài chính quận, huyện đối với nơi chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ tái định cư) để thẩm định.

Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có các nội dung chính sau:

a. Các căn cứ để lập phương án;

b. Số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, hạng đất đối với đất nông nghiệp, số tờ bản đồ, số thửa; giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất;

c. Số liệu tổng hợp về số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ phải tái định cư;

d. Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, phương thức tái định cư;

đ. Dự kiến biện pháp trợ giúp giải quyết việc làm và kế hoạch đào tạo chuyển đổi ngành nghề;

e. Danh mục các công trình và quy mô các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;

f. Số lượng mô tả phải di dời và dự kiến địa điểm di dời;

g. Dự toán kinh phí thực hiện dự án;

h. Nguồn kinh phí thực hiện dự án;

i. Tiến độ thực hiện dự án.

Điều 8. Thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thông báo về việc thu hồi đất.

1. Thẩm định phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Tong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án tổng thể, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận, huyện (hoặc phòng Tài chính quận, huyện) chủ trì phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan có liên quan tiến hành thẩm định phương án và trình Ủy ban nhân dân quận, huyện xét duyệt.

2. Xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận, huyện (hoặc phòng Tài chính) Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm xem xét quyết định xét duyệt phương án tổng thể.

3. Thông báo về việc thu hồi đất

a. Sau khi phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xét duyệt, Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất có trách nhiệm thông báo ngay (bằng Văn bản) cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất; dự kiến về mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phương án chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể.

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các quận, huyện thông báo bằng văn bản về thu hồi đất đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Thành phố.

b. Sau 20 ngày (hai mươi ngày), kể từ ngày thông báo thu hồi đất quy định tại điểm a khoản này, (hồ sơ thu hồi đất đủ điều kiện quy định) Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

Điều 9. Hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, gồm:

1. Đơn xin sử dụng đất.
2. Có một trong những văn bản sau:

Văn bản chấp thuận về chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng hoặc Quyết định phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư đối với dự án sử dụng vốn Ngân sách nhà nước; Văn bản chấp thuận địa điểm cho Nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án đối với các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách Nhà nước; Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất của cấp có thẩm quyền, chỉ định chủ đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định.

Trường hợp thu hồi quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là công sản thuộc quản lý của các cơ quan Nhà nước trung ương và các doanh nghiệp Nhà nước để chuyển sang mục đích sử dụng khác thì phải có văn bản chấp thuận của Bộ Tài chính.

3. Dự án đầu tư và quyết định phê duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (đã được thoả thuận về môi trường, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, cấp thoát nước ...) được lập theo chủ trương quy định tại các Văn bản nêu ở Khoản 2 Điều này;

Đối với dự án đầu tư trong nước không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước thuộc diện không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2005 thì dự án đầu tư phải phù hợp với kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2003.

4. Báo cáo về việc chấp hành pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ được Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất xác minh theo quy định tại Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ. Thời gian xác minh không quá 15 ngày làm việc.

5. Văn bản giới thiệu địa điểm hoặc thoả thuận quy hoạch kiến trúc của Sở Quy hoạch Kiến trúc; Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/2000 hoặc 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Luật Xây dựng và Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

6. Trích sao bản đồ Địa chính tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 do Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất cấp; trường hợp chưa có hồ sơ địa chính thì do đơn vị có tư cách pháp nhân lập có xác nhận của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất.

7. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đối với các trường hợp đất thu hồi hiện do các tổ chức, cá nhân đang sử dụng) do các Tổ chức phát triển quỹ đất; hoặc do tổ chức, cá nhân được giao làm chủ đầu tư sử dụng đất lập, được Ủy ban nhân dân quận, huyện xét duyệt. Việc lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 8 bản Quy định này.

8. Thông báo về việc thu hồi đất.

Hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất nộp tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất. Thời gian giải quyết thủ tục hồ sơ, quyết định thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 10 bản quy định này.

Điều 10. Thời gian giải quyết thủ tục thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất

1. Trong thời hạn 15 ngày (mười lăm ngày) làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ xin sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 bản quy định này (không kể thời gian Chủ đầu tư phải giải trình, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu bằng văn bản của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất khi tổ chức thẩm định), Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất có trách nhiệm lập Tờ trình, dự thảo Quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật kèm theo Tờ trình của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất (không kể thời gian xét duyệt và hoàn thiện dự thảo quyết định), Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ký quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

3. Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định thu hồi đất tổng thể của Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm quyết định thu hồi từng thửa đất của từng hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Việc thu hồi từng thửa đất của từng hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam được thực hiện trước hoặc trong khi điều tra, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết và trước khi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết cho từng hộ gia đình, cá nhân.

4. Quyết định thu hồi đất phải được giao đến người có đất bị thu hồi và được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi có đất bị thu hồi trong suốt thời gian kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp phường, xã, thị trấn nhận được quyết định đến thời điểm kết thúc việc thu hồi.

Chương III
THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT
ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 11. Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, gồm:

1. Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất.
2. Có một trong những Văn bản sau:

Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về địa điểm cho nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án thực hiện theo phương thức tự thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Văn bản chấp thuận chủ trương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là công sản thuộc quản lý của các cơ quan Nhà nước trung ương và các doanh nghiệp Nhà nước thì phải có văn bản chấp thuận của Bộ Tài chính.

3. Dự án đầu tư và quyết định phê duyệt theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng (đã được thỏa thuận về môi trường, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, cấp thoát nước ...) được lập theo các Văn bản về chủ trương quy định tại Khoản 2 Điều này;

Đối với dự án đầu tư trong nước không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước: phải phù hợp với Giấy chứng nhận đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2005 hoặc kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2003.

4. Báo cáo việc chấp hành pháp luật về đất đai của người xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ được Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất xác minh theo quy định tại Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ.

5. Văn bản thỏa thuận quy hoạch kiến trúc của Sở Quy hoạch Kiến trúc và Bản vẽ chỉ giới đường đỏ, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Luật xây dựng và Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

6. Trích sao bản đồ Địa chính tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 do Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất cấp; trường hợp chưa có hồ sơ địa chính thì do đơn vị

có tư cách pháp nhân lập được Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất xác nhận.

7. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước không thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì chủ đầu tư căn cứ giá đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước và Ủy ban nhân dân Thành phố tự thoả thuận chuyển nhượng, góp vốn, bồi thường, hỗ trợ để được nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục nhận quyền sử dụng đất phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt. Thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 12, 13 bản Quy định này.

Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nộp tại Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất. Thời gian giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo khoản 1, 2 Điều 10 bản quy định này.

Điều 12. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân chỉ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Diện tích đất chuyển nhượng phải là đất đủ điều kiện tham gia thị trường bất động sản (cụ thể là đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai).

Điều 13. Trình tự thủ tục nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

1. Trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận về chủ trương, cho phép thực hiện theo phương thức tự thoả thuận:

a. Đối với các dự án phát triển kinh tế không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất: Chủ đầu tư căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn được duyệt, tự nghiên cứu địa điểm sử dụng đất hoặc liên hệ với Sở Quy hoạch Kiến trúc để được giới thiệu địa điểm và làm thủ tục để được chấp thuận chủ trương cho phép thực hiện theo phương thức tự thoả thuận .

b. Đối với các dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi đất, nhưng chủ đầu tư đề nghị được thực hiện theo phương thức tự thoả thuận với những người đang sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, thì thực hiện như điểm a khoản 1 Điều này.

Sở Kế hoạch và Đầu tư là đầu mối tiếp nhận đề nghị của chủ đầu tư, chủ trì cùng các ngành có liên quan, thẩm tra và trình UBND Thành phố chấp thuận về địa điểm cho nhà đầu tư nghiên cứu dự án và thực hiện theo phương thức tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

2. Thủ tục chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất

a. Căn cứ Quy hoạch tổng mặt bằng, quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất hợp pháp để nhận chuyển nhượng hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, được Công chứng Nhà nước chứng nhận hoặc Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn chứng thực. Trường hợp có nhiều chủ sử dụng đất trong khu đất, chủ đầu tư liên hệ với Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn để giới thiệu với các chủ sử dụng đất để bàn bạc, thỏa thuận.

b. Đối với các dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này mà chủ đầu tư đề nghị được thực hiện theo phương thức tự thỏa thuận với những người đang sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng sau 180 ngày (kể từ ngày có văn bản chấp thuận về chủ trương, cho phép tự thỏa thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố) vẫn còn người sử dụng đất không đồng thuận thì chủ đầu tư được phép lập phương án về bồi thường, hỗ trợ tổng thể đối với người sử dụng đất không đồng thuận, báo cáo Ủy ban nhân dân quận, huyện chấp thuận làm căn cứ trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi để giao đất, cho thuê đất theo quy định.

Chương IV

GIAO ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH LÀM NHÀ Ở GIÃN DÂN TẠI ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

Điều 14. Thủ tục giao đất cho hộ gia đình làm nhà ở giãn dân tại điểm dân cư nông thôn

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm (trong đó có quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở giãn dân nông thôn) của Ủy ban nhân dân huyện được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện quyết định thu hồi, giao đất làm nhà ở giãn dân cho các hộ gia đình, cá nhân.

2. Ủy ban nhân dân xã, thị trấn căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được phê duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở, chuyển Hội đồng tư vấn giao đất của xã (gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã làm Chủ tịch hội đồng, đại diện: Mặt trận tổ quốc, Hội Nông dân xã; trưởng thôn, cán bộ Tài nguyên và môi trường) xem xét, thống

nhất phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân.

Điều 15. Hồ sơ giao đất cho hộ gia đình làm nhà ở giãn dân nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, gồm:

1. Đơn xin giao đất làm nhà ở của các hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận về nhu cầu sử dụng đất.
2. Nghị quyết Hội đồng nhân dân xã về việc giao đất làm nhà ở giãn dân cho nhân dân trong năm;
3. Tờ trình của Ủy ban nhân dân xã xin giao đất làm nhà ở giãn dân cho nhân dân trong xã;
4. Bản vẽ quy hoạch sử dụng đất có xác định vị trí các khu đất xin sử dụng;
5. Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất tỷ lệ 1/500 do đơn vị tư vấn có chức năng lập, được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt;
6. Danh sách hộ gia đình, cá nhân (có hộ khẩu thường trú tại xã) đề nghị được xét giao đất làm nhà ở giãn dân đã được công khai theo quy định.

Điều 16. Trình tự giao đất cho các hộ gia đình làm nhà ở giãn dân

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân huyện quyết định thu hồi đất để giao đất cho Ủy ban nhân dân xã tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
2. Ủy ban nhân dân huyện quyết định thành lập Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư, tổ chức bồi thường cho người đang sử dụng đất bị thu hồi theo quy định.
3. Ủy ban nhân dân xã tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất bằng nguồn vốn đóng góp của các hộ gia đình được giao đất theo Nghị định 24/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 4 năm 1999 của Chính phủ.
4. Sau khi có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở theo các bước như sau:

Bước 1: Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, trình Ủy ban nhân dân huyện quyết định giao đất cho từng hộ gia đình.

Bước 2: Phòng Tài nguyên và Môi trường giao Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; đồng thời gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Căn cứ nghĩa vụ tài chính đã được cơ quan Thuế thông báo, các hộ gia đình được giao đất giãn dân có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Bước 3: Sau khi các hộ đã nộp tiền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục bàn giao đất trên thực địa và trình Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ. Ủy ban nhân dân huyện có trách nhiệm thông báo về Văn phòng đăng ký đất và nhà thuộc Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất để cập nhật.

Thời gian thực hiện các công việc theo trình tự này không quá 30 ngày làm việc (không kể thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện, trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc kể từ khi nhận hồ sơ phải có thông báo bổ sung bằng văn bản để Ủy ban nhân dân xã biết và thực hiện (chỉ được thông báo 01 lần).

Điều 17. Điều kiện và hạn mức giao đất giãn dân

Căn cứ quy định tại Điều 14, 15, 16 bản Quy định này và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố, điều kiện thực tế về dân cư và quỹ đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân các huyện có trách nhiệm quy định cụ thể về hộ gia đình đủ điều kiện được giao đất giãn dân, diện tích đất giao cho các hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở giãn dân nhưng phải phù hợp với hạn mức đất ở tối đa và tối thiểu quy định của Thành phố.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp

Các trường hợp đã nộp hồ sơ xin sử dụng đất tại cơ quan Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực, nếu chưa được UBND Thành phố quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì đơn vị xin sử dụng đất bổ sung hồ sơ, hoàn chỉnh thủ tục và tổ chức thẩm định theo quy định, trình tự tại Quy định này.

Điều 19. Triển khai thực hiện quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất

Sau khi có Quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất (đối với trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định) và Phòng Tài nguyên Môi trường quận, huyện (đối với trường hợp Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định) có trách nhiệm thông báo và trao Quyết định

cho Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân liên quan để tổ chức thực hiện Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời gian thông báo không quá 3 ngày làm việc kể từ khi có Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

Điều 20. Trách nhiệm của các Sở, Ngành Thành phố

1. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất.

Là cơ quan chủ trì tham mưu giúp Ủy ban nhân dân thành phố về công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

a. Hướng dẫn công khai các loại hồ sơ, trình tự thủ tục thu hồi đất, giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố.

b. Bàn giao mốc giới khu đất trên bản đồ và ngoài thực địa; gửi thông tin địa chính cho Sở Tài chính để xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ký hợp đồng thuê đất, lập trích lục bản đồ khu đất, hướng dẫn thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c. Phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện kiểm tra việc chủ đầu tư sau 12 tháng liền không sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi bàn giao đất ngoài thực địa, lập hồ sơ xử lý, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư, chấp thuận cho nhà đầu tư nghiên cứu lập dự án tại địa điểm xác định theo thẩm quyền; Hướng dẫn, tiếp nhận, thẩm định hồ sơ dự án đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo thẩm quyền.

3. Sở Quy hoạch Kiến trúc

Là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, thẩm định và trình duyệt (hoặc duyệt theo thẩm quyền) về giới thiệu địa điểm, chỉ giới đường đỏ, quy hoạch tổng mặt bằng và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

4. Sở Tài chính

Có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các nội dung có liên quan đến xác định giá đất. Chủ trì cùng các Sở, ngành, đơn vị có liên quan xác định giá cho thuê đất, giá thu tiền sử dụng đất sau khi Sở Tài nguyên Môi trường và nhà đất bàn giao đất trên thực địa. Thời gian thực hiện không quá 7 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất.

5. Sở Xây dựng

Là cơ quan đầu mối hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ, thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng.

Kiểm tra, giám sát việc xây dựng công trình theo quy hoạch và Giấy phép xây dựng của chủ đầu tư, kịp thời phát hiện vi phạm và xử lý theo thẩm quyền.

6. Cục Thuế thành phố Hà Nội

Có trách nhiệm tính và thông báo cho chủ đầu tư nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, các khoản thu khác vào Kho bạc Nhà nước theo qui định.

Thời gian ra thông báo không quá 7 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính.

7. Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố

Hướng dẫn nghiệp vụ thủ tục lập phương án tổng thể, phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; kiểm tra, đôn đốc các Chủ đầu tư trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nhà nước và Thành phố. Kịp thời giải quyết hoặc báo cáo UBND Thành phố để giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

8. Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trường hợp khi có ý kiến không thống nhất giữa Chủ đầu tư và Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất cũng như các Sở, ngành Thành phố về lĩnh vực thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm tổng hợp, đề xuất để trình Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo giải quyết.

Điều 21. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận, huyện, phường xã, thị trấn

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận, huyện

a. 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.

b. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn thực hiện việc rà soát, thống kê các tổ chức, cá nhân được giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, có hành vi vi phạm trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai và quản lý trật tự xây dựng đô thị; phân loại cụ thể từng trường hợp vi phạm theo thời gian, hình thức và mức độ vi phạm để xử lý theo thẩm quyền.

c. Công bố về chủ trương thu hồi đất; Chỉ đạo Ban bồi thường, hỗ trợ tái định cư và các cơ quan chức năng thuộc quận, huyện, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn (nơi thu hồi đất) cung cấp số liệu, hồ sơ địa chính có liên quan đến khu đất bị thu hồi, thẩm định, xét duyệt phương án tổng thể và chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và công bố công khai; phối hợp với Chủ đầu tư tiến hành tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn thực hiện các quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các phường xã, thị trấn:

a. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân

và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo trên hệ thống đài truyền thanh của cơ sở.

b. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai, kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền; chứng thực việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của các cá nhân theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Trách nhiệm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Liên hệ với các cơ quan chuyên môn để được hướng dẫn hồ sơ về: Dự án đầu tư, giới thiệu địa điểm, thoả thuận quy hoạch kiến trúc, lập Bản vẽ chỉ giới đường đỏ, quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, thoả thuận về môi trường, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, hồ sơ sử dụng đất theo quy định.

2. 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.

3. Bồi thường về đất, tài sản, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất; hoặc có trách nhiệm thoả thuận với các chủ sử dụng đất để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với các trường hợp Nhà nước không thu hồi đất trước khi được phép chuyển mục đích sử dụng.

4. Nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất vào Ngân sách Nhà nước theo qui định. Ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất (đối với trường hợp thuê đất).

5. 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, cho thuê.

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

7. Liên hệ với các ngành, các cấp của Thành phố để được hướng dẫn, hoàn chỉnh hồ sơ và thực hiện các nội dung qui định tại Chương II, III, IV của Bản quy định này.

8. Trong thời hạn 12 tháng kể từ khi được bàn giao đất ngoài thực địa, phải đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; thực hiện đầu tư xây dựng đúng tiến độ theo dự án đã được phê duyệt.

Điều 23. Bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất theo qui định, nhận bàn giao mốc giới trên bản đồ và ngoài thực địa, ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và các khoản thu khác theo qui định, chủ đầu tư có trách nhiệm đăng ký vào sổ địa chính Nhà nước, được cấp trích lục bản đồ khu đất và làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời gian thực hiện bàn giao đất không quá 15 ngày làm việc (không kể thời gian chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị đo đạc để thi công cắm mốc giới).

Điều 24. Các tổ chức, cá nhân không thực hiện đúng nhiệm vụ được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái qui 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 Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo qui định của pháp luật.

Điều 25. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất có trách nhiệm phối hợp với các ngành có liên quan phổ biến, hướng dẫn thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân cần kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố bổ sung, sửa đổi./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh