

Số: 11 /2018/QĐ-UBND

Trà Vinh, ngày 09 tháng 4 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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 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;

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 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 23/4/2018.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài Chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành tỉnh có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; người sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- VP Chính Phủ;
- Bộ TNMT; BTP (Cục KTVB);
- TTTU, TT.HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, các đơn vị trực thuộc Văn phòng;
- Website Chính phủ;
- Lưu: VT, NN. 82

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Đông Văn Lâm

QUY ĐỊNH

**Về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại
quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Trà Vinh**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 11 /2018/QĐ-UBND
ngày 09 tháng 4 năm 2018 của UBND tỉnh Trà Vinh)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các Sở, ngành tỉnh có liên quan; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt là UBND cấp huyện); Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt là Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện); Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi tắt là UBND cấp xã).

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Điểm i, Khoản 1, Điều 179 của Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

**QUY ĐỊNH VỀ VIỆC GÓP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐIỀU CHỈNH LẠI
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Điều 3. Điều kiện áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất

1. Điều kiện áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Khoản 34, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, cụ thể:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định tại Điểm i, Khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

b) Việc triển khai dự án đầu tư phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phải có phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được người sử dụng đất thuộc khu vực đất dự kiến thực hiện dự án đồng thuận và được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

d) Phải đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong khu vực dự án.

2. Người sử dụng đất khi góp quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 4. Lập phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất

1. Chủ đầu tư lập phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là phương án) gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Họ và tên, địa chỉ của người có đất góp quyền sử dụng đất;

b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất góp quyền sử dụng đất; đối với tài sản gắn liền với đất (nếu có) được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Căn cứ tính toán giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Tính khả thi của dự án; quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (bên góp và bên nhận góp quyền sử dụng đất) trong khu vực dự án;

đ) Thời hạn góp quyền sử dụng đất phải phù hợp với dự án đầu tư nhưng không quá 50 năm;

2. Chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức lấy ý kiến theo hình thức họp trực tiếp với người dân có đất góp quyền sử dụng đất về phương án quy định tại Khoản 1 Điều này; đồng thời phương án phải được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân có đất góp quyền sử dụng đất dự kiến thực hiện dự án ít nhất là 10 ngày, kể từ ngày niêm yết;

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện chủ đầu tư thực hiện dự án, những người có đất hoặc đại diện theo pháp luật của những người có đất góp quyền sử dụng đất.

3. Chủ đầu tư hoàn chỉnh phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất sau khi được người sử dụng đất thuộc khu vực đất dự kiến thực hiện dự án đồng thuận. Gửi văn bản thẩm định phương án và hồ sơ liên quan đến dự án đầu tư đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định phương án.

Điều 5. Thẩm định, phê duyệt phương án

1. Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi phiếu lấy ý kiến đến các thành viên Hội đồng thẩm định phương án để lấy ý kiến;

2. Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (hoặc không quá 10 ngày trong trường hợp cần thiết kiểm tra, khảo sát thực địa khu vực dự án), các thành viên Hội đồng thẩm định gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

3. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định để thẩm định phương án; gửi thông báo kết quả thẩm định phương án để chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ đối với trường hợp phải chỉnh sửa. Trường hợp phải lập lại phương án thì trình tự thực hiện thẩm định, phê duyệt phương án như lần đầu;

4. Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày họp Hội đồng thẩm định hoặc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt phương án.

5. Trong thời hạn không quá 02 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành quyết định phê duyệt phương án.

Điều 6. Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục thực hiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất

1. Thành phần hồ sơ nộp thực hiện theo thành phần hồ sơ khi thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Trình tự, thủ tục: Thực hiện theo trình tự, thủ tục khi thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án khác với mục đích sử dụng đất của thửa đất mà chủ đầu tư nhận góp quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục góp quyền sử dụng đất với nhà đầu tư hoặc thực hiện thủ tục góp quyền sử dụng đất, đồng thời nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất;

Điều 7. Chấm dứt việc góp quyền sử dụng đất

1. Việc góp quyền sử dụng đất chấm dứt: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn góp quyền sử dụng đất;

b) Một bên hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp quyền sử dụng đất;

c) Bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;

d) Bên góp quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;

đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp quyền sử dụng đất chết; bị tuyên bố là đã chết; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp quyền sử dụng đất phải do cá nhân đó thực hiện;

e) Pháp nhân tham gia hợp đồng góp quyền sử dụng đất bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp quyền sử dụng đất phải do pháp nhân đó thực hiện.

2. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể như sau:

a) Trường hợp hết thời hạn góp quyền sử dụng đất hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp quyền sử dụng đất thì bên góp quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho bên nhận góp quyền sử dụng đất tiếp tục thuê đất nếu có nhu cầu;

b) Trường hợp chấm dứt việc góp quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó;

c) Trường hợp bên nhận góp hoặc bên góp quyền sử dụng đất là tổ chức bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án nhân dân thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất;

d) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp quyền sử dụng đất chết thì quyền sử dụng đất đã góp được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp quyền sử dụng đất bị tuyên bố là đã chết, đã chết hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự;

e) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Người sử dụng đất nộp hồ sơ theo thành phần hồ sơ khi thực hiện xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Sở Tài nguyên và Môi trường.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện chấm dứt góp quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện các công việc theo Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Khoản 51, Khoản 52, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành tỉnh có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm triển khai, thực hiện Quy định này;

- Tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất từng trường hợp cụ thể.

2. Các Sở, ngành tỉnh theo chức năng nhiệm vụ, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện;

- Chỉ đạo việc phối hợp với chủ đầu tư xác định vị trí khu vực dự án tổ chức lấy ý kiến, tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân có đất góp quyền sử dụng đất giải quyết theo thẩm quyền hoặc chuyển cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết.

4. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quy định này.

5. Các nội dung không nêu trong Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**


Đông Văn Lâm