

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế quản lý, khai thác và sử dụng quỹ đất công 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 năm 2013;

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 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 liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao;

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

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý, khai thác và sử dụng quỹ đất công trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2017 và thay thế Quyết định số 33/2012/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT. TU; TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- BLE VP; các Phòng: CNXD, KT; TTTHCB;
- Website Chính phủ;
- Lưu: VT, NN. 26 b.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Anh Dũng

QUY CHẾ

VỀ QUẢN LÝ, KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG QUỸ ĐẤT CÔNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TRÀ VINH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND
ngày 16/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về quản lý, khai thác và sử dụng quỹ đất công trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng cho các đối tượng sau đây:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.
2. Quỹ Đầu tư Phát triển.
3. Các Sở, Ban ngành có liên quan.
4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt là UBND cấp huyện).
5. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (gọi tắt là UBND cấp xã).
6. Các tổ chức và cá nhân có liên quan.

Chương II

QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT CÔNG

Điều 3. Khảo sát, 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 quản lý.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện đo đạc lập hồ sơ, mốc giới khu đất để quản lý hoặc phối hợp Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện.

Điều 4. Rà soát, lập danh mục đất công để quản lý

1. Trước ngày 15 tháng 10 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập danh mục quỹ đất công đang quản lý và danh mục đất công cần khai thác trong năm sau báo cáo về 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. Chậm nhất đến ngày 30 tháng 10 hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định danh mục đất công cần khai thác trong năm sau của tỉnh, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để làm cơ sở xây dựng phương án khai thác từng khu đất cụ thể.

Điều 5. Đơn vị quản lý quỹ đất công

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý quỹ đất công sau:

a) Đất thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 mà chưa giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư.

b) Đất thu hồi theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1, Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013 (trừ trường hợp đất nông nghiệp thu hồi của hộ gia đình, cá nhân).

c) Quản lý quỹ đất được giải phóng mặt bằng; quỹ đất đã nhận chuyển nhượng; quỹ đất đã tạo lập và phát triển; quỹ nhà đất đã xây dựng để phục vụ tái định cư.

d) 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.

đ) Quỹ đất được tạo lập theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện theo Điều 10 Quy chế này nhưng chưa khai thác.

e) Các khu đất khác được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Phòng Tài nguyên và Môi trường là đơn vị giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý quỹ đất công sau:

a) Đất bãi bồi ven sông thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm quản lý và bảo vệ, bao gồm: điều tra, khảo sát, theo dõi, đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông thường xuyên được bồi tụ hoặc thường xuyên bị sạt lở.

b) Các khu đất khác được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý quỹ đất công sau:

a) Đất thu hồi theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

b) Các khu đất công để sử dụng vào mục đích công trình công cộng không kinh doanh.

c) Đất bãi bồi bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông thuộc địa phận xã, phường, thị trấn.

d) Đất chưa sử dụng.

đ) Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo Điều 132 Luật Đất đai năm 2013.

e) Các khu đất khác được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở trên địa bàn tỉnh.

5. Trường hợp đất thu hồi thuộc các Khu công nghiệp, Khu kinh tế thì giao cho Ban quản lý Khu công nghiệp, Khu kinh tế quản lý.

Chương III TẠO QUỸ ĐẤT SẠCH

Điều 6. Điều kiện thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch

1. Quỹ đất sạch được tạo phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về quy hoạch sử dụng đất.

2. Quỹ đất sạch được tạo phải có quy hoạch chung xây dựng 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 để đầu tư dự án tạo ra quỹ đất sạch.

4. Dự án tạo 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 pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 7. Cơ chế thu hồi đất để tạo quỹ đất sạch

1. Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng theo quy định tại Điều 61, 62 Luật Đất đai năm 2013 tạo ra quỹ đất sạch để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án, trường hợp dự án chưa triển khai thực hiện thì giao quỹ đất này cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để quản lý, trường hợp này bổ sung vào quỹ đất công của tỉnh.

2. Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai hoặc do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, đất có nguy cơ đe dọa tính mạng con người theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 và các Điểm a, b, c, d Khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 tạo ra quỹ đất sạch được bổ sung vào quỹ đất công của tỉnh và giao quỹ đất này cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp đất thu hồi theo quy định 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 quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao hoặc cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

4. Đối với các trường hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất lập dự án tạo quỹ đất: Ủy ban nhân dân tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý để giao cho nhà đầu tư hoặc tiếp tục đầu tư cơ sở hạ tầng trên đất, 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện theo kế hoạch phát triển quỹ đất.

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất chịu trách nhiệm lập và thực hiện phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng phục vụ Nhà nước thu hồi đất để trực tiếp đầu tư khai thác khu đất hoặc giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 8. 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 chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ động phối hợp với các ngành chức năng liên quan và 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.

2. Sau khi hoàn tất các thủ tục về chủ trương đầu tư, Trung tâm Phát triển quỹ đất, theo chức năng, nhiệm vụ được giao trực tiếp tổ chức thực hiện công tác kê biên, bồi thường để 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép tiến hành song song công tác: Vừa xúc tiến công tác chuẩn bị đầu tư, vừa kê biên, bồi thường, thu hồi đất để đẩy nhanh tiến độ.

Điều 9. Trình tự tạo quỹ đất để triển khai dự án do Nhà nước làm chủ đầu tư

1. Cơ chế thu hồi đất tạo quỹ đất theo hình thức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trung tâm Phát triển quỹ đất được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện các nội dung sau:

a) Phối hợp với chủ đầu tư xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện việc thu hồi đất theo hướng bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Về thông báo thu hồi đất: Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất, thông báo được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

c) Thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, trích lục bản đồ địa chính các thửa đất cần thu hồi, kê khai, kiểm kê đất đai và tài sản gắn liền với đất trong khu vực dự án được thu hồi và phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thực hiện dự án để kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai để làm cơ sở xây dựng phương án bồi thường. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài bị thu hồi đất mà không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 11 Luật Đất đai năm 2013 thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận loại đất để làm cơ sở cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

d) Phối hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi thu hồi đất thực hiện dự án, báo cáo cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường đất theo dự án, chính sách hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

đ) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Trung tâm Phát triển quỹ đất lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi; đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

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 những người có đất thu hồi.

Tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền.

Hoàn chỉnh hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

e) Nộp hồ sơ đề nghị cơ quan tài nguyên và môi trường trình cấp thẩm quyền quyết định thu hồi đất (thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo Điều 66 Luật Đất đai năm 2013); 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 các tổ chức đang quản lý, sử dụng).

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;

f) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện dự án để phổ biến và niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê

duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt cộng đồng tại nơi có đất bị thu hồi.

g) Phối hợp với chủ đầu tư chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

h) Phối hợp Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thực hiện dự án bàn giao đất ngoài thực địa cho chủ đầu tư.

2. Cơ chế tạo quỹ đất theo hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho Trung tâm 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 môi trường thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định như phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không vượt quá giá trị bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Nhà nước về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Giá trị chuyển nhượng phải được Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp 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) Trung tâm 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 huyện, 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 các 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.

Điều 10. Trình tự lập dự án tạo quỹ đất theo quy hoạch, dự án tạo lập và phát triển quỹ đất

1. Lập, công bố danh mục quỹ đất theo quy hoạch

a) Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt và nhu cầu đầu tư, phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban ngành 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 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi 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 theo quy hoạch, dự án tạo lập và phát triển quỹ đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất lập dự án tạo quỹ đất; lập dự án tạo lập và phát triển quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân tỉnh giao. Trường hợp dự án tạo quỹ đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nhưng chưa đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất trong năm, thì Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép mới thực hiện.

3. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất; dự án tạo lập và phát triển quỹ đất.

Thẩm quyền phê duyệt dự án tạo quỹ đất, dự án tạo lập và phát triển quỹ đất thực hiện theo thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

4. Quỹ đất được tạo theo quy định Điều này được sử dụng vào các mục đích sau:

a) Tổ chức khai thác theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.

b) Tạo vốn hợp tác với nhà đầu tư theo hình thức đối tác công tư theo quy định tại Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

c) Thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư theo quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao.

d) Tổ chức khai thác, sử dụng theo các quy định khác của pháp luật.

Chương IV **ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG** **VÀO QUỸ ĐẤT**

Điều 11. 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, thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật về đầu tư 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, Khu kinh tế.

2. Sử dụng đất để thực hiện các dự án có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP).

3. Sử dụng đất để thực hiện dự án có 100% vốn đầu tư nước ngoài 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, Khu kinh tế.

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

5. Khi sử dụng đất trúng đấu giá, tổ chức 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 quản lý.

6. 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 quỹ đất sạch.

Điều 12. Trình tự thực hiện dự án đầu tư

Căn cứ tính chất, quy mô, vị trí, nguồn vốn và tính khả thi của từng dự án tạo quỹ đất sạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất có kế hoạch đầu tư theo từng mức độ khác nhau, như:

1. Thực hiện công tác kê biên, bồi thường, thu hồi đất và tổ chức ứng kinh phí để thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Thực hiện phần san lấp mặt bằng.

3. Thực hiện một phần việc đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

4. Thực hiện đầu tư hoàn chỉnh dự án.

5. Tổ chức, cá nhân khi tiếp nhận quỹ đất để đầu tư tạo ra quỹ đất sạch và hạ tầng đồng bộ theo mức độ tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải tiếp tục đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật còn lại theo đúng quy định.

Chương V QUỸ PHÁT TRIỂN ĐẤT

Điều 13. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác để ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Nguồn vốn của Quỹ phát triển đất được ngân sách nhà nước phân bổ, bố trí trong dự toán ngân sách được bổ sung hàng năm (theo khả năng ngân sách

của tỉnh) từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; đồng thời huy động từ các nguồn vốn khác như: Vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức quốc tế, tổ chức và cá nhân trong nước và ngoài nước theo chương trình hoặc dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật.

4. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho Quỹ phát triển đất, mức trích bổ sung cho Quỹ phát triển đất cụ thể hàng năm cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

5. Quỹ phát triển đất được sử dụng để ứng vốn cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và các tổ chức khác để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 14. Xác định kinh phí cần thực hiện tạo quỹ đất, tạo lập và phát triển quỹ đất

1. Chi phí chuẩn bị đầu tư: Khảo sát đo đạc, cắm mốc, trích lục bản đồ địa chính, lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư, thiết kế dự toán.

2. Chi phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Chi trả tiền bồi thường, tiền hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

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

5. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 15. Chi phí đầu tư

1. Kinh phí đầu tư của dự án tạo quỹ đất để thu hút đầu tư bao gồm: Kinh phí theo quy định tại Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, phí ứng vốn Quỹ phát triển đất của tỉnh (nếu có) và các chi phí khác theo quy định.

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 mức 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 từ 10% chi phí đầu tư trở lên.

Điều 16. Nguồn vốn thực hiện

1. Nguồn vốn tạo quỹ đất, tạo lập và phát triển quỹ đất

Nguồn vốn tạo quỹ đất do đơn vị tạo quỹ đất đề xuất cơ quan phê duyệt dự án quyết định, bao gồm:

- a) Vốn tự có hoặc vốn ngân sách địa phương.
- b) Vốn ứng từ Quỹ phát triển đất theo quy định.
- c) Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng.
- d) Nguồn vốn từ liên doanh, liên kết để thực hiện các chương trình, phương án, dự án, đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- đ) Các hình thức huy động vốn khác theo quy định của pháp luật bao gồm: Vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức và cá nhân trong nước và ngoài nước theo chương trình hoặc dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ứng vốn từ Quỹ phát triển đất thì đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định trước khi lập dự án tạo quỹ đất.

2. 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.

3. 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.

4. 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; lập trích lục, đo chỉnh lý, đo bổ sung trích lục khu đất được sử dụng từ nguồn ngân sách hàng năm của tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường tính toán, xây dựng kinh phí phục vụ công tác này trước ngày 30 tháng 10 hàng năm.

Điều 17. Cơ chế vốn để thực hiện các dự án tạo quỹ đất, tạo lập và phát triển quỹ đất

1. Dự án do Trung tâm Phát triển quỹ đất làm chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho ứng từ Quỹ phát triển đất của tỉnh để chủ động bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng nhằm tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

2. 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 về nguồn vốn đầu tư hoặc huy động các nguồn vốn hợp pháp để đầu tư thực hiện dự án.

Chương VI KHAI THÁC, SỬ DỤNG VÀ HỖ TRỢ NHÀ ĐẦU TƯ TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

Điều 18. Các hình thức khai thác quỹ đất công

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

2. Khai thác theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định của cấp thẩm quyền.

3. Khai thác theo hình thức thanh toán cho nhà đầu tư bằng quỹ đất công khi thực hiện dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4. Khai thác quỹ đất công tạm thời.

5. Đầu tư hạ tầng kỹ thuật trước khi khai thác.

Điều 19. Nội dung các hình thức khai thác quỹ đất công

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

1.1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.
- e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.
- g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân.
- h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

1.2. Quỹ đất công được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d, Khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

b) Đất nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

c) Đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

d) Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và c Khoản 1, Điều 8 Luật Đất đai năm 2013 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Khai thác theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định của cấp thẩm quyền.

2.1. Các khu đất công được khai thác theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định là các trường hợp theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

2.2. Điều kiện khai thác

a) Phù hợp với quy hoạch 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.

b) Đã được đo đạc, lập bản đồ địa chính, có ranh giới, mốc giới rõ ràng. Trường hợp chưa đo đạc thì đơn vị đang quản lý quỹ đất công liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đơn vị có chức năng trích đo hoặc trích lục bản đồ địa chính.

c) Là đất sạch, không có tranh chấp, khiếu nại liên quan đến khu đất.

d) Quỹ đất công khai thác theo hình thức này phải đảm bảo không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này.

đ) Trong trường hợp chưa phù hợp các điều kiện trên mà việc khai thác quỹ đất là cấp thiết, đảm bảo kêu gọi đầu tư và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội địa phương thì đơn vị lập phương án khai thác quỹ đất công báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho phép thực hiện trước và hoàn thiện các yêu cầu sau khi đưa ra khai thác.

2.3. Đơn vị lập phương án khai thác quỹ đất công

Trung tâm Phát triển quỹ đất lập phương án khai thác đối với các khu đất công đang quản lý và được Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

2.4. Nội dung phương án khai thác quỹ đất công theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định

a) Căn cứ pháp lý để lập phương án.

b) Căn cứ pháp lý để khai thác khu đất.

c) Diện tích, vị trí, ranh giới khu đất.

d) Nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng tài sản trên đất.

đ) Tình trạng pháp lý; tình trạng tranh chấp, khiếu nại liên quan đến khu đất (nếu có).

e) Điều kiện về hạ tầng xung quanh khu đất.

g) Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành tại khu đất.

h) Các văn bản chủ trương của cấp có thẩm quyền liên quan đến khu đất.

i) Phương án khai thác (mục đích khai thác, hình thức khai thác, thời gian khai thác, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan đến việc tổ chức khai thác).

2.5. Thẩm định, phê duyệt phương án khai thác quỹ đất công:

a) Trường hợp phương án khai thác quỹ đất công theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định cho các tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

b) Trường hợp phương án khai thác quỹ đất công theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định cho hộ gia đình, cá nhân thì nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến thống nhất trước khi Ủy ban nhân cấp huyện phê duyệt phương án.

Kết quả thẩm định sẽ gửi cho đơn vị quản lý quỹ đất công và các đơn vị khác có liên quan theo đường bưu điện hoặc trực tiếp.

2.6. Tổ chức khai thác quỹ đất công

a) Sau khi phương án khai thác quỹ đất công được duyệt, đơn vị lập phương án khai thác quỹ đất công trình Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện xác định giá giao đất, cho thuê đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định tại thời điểm phương án được duyệt.

b) Đơn vị lập phương án khai thác quỹ đất công có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường kết quả khai thác sau khi đã hoàn thành việc khai thác.

3. Khai thác theo hình thức thanh toán cho nhà đầu tư bằng quỹ đất công

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 và ký hợp đồng với nhà đầu tư theo quy định. Quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Giá trị dự án mà nhà đầu tư thực hiện được xác định theo quy định của pháp luật đầu tư xây dựng.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm xác định giá trị đầu tư đối với dự án do Ủy ban nhân cấp huyện và các cơ quan ban ngành cấp huyện làm chủ đầu tư.

Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định giá trị đầu tư đối với dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh và các Sở, ban, ngành tỉnh làm chủ đầu tư.

b) Giá trị quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định giá trị quỹ đất này và trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định để thanh toán cho nhà đầu tư.

c) Thực hiện thanh toán dự án đầu tư bằng quỹ đất theo nguyên tắc ngang giá, bù trừ chênh lệch giữa giá trị dự án đầu tư và giá trị quỹ đất thanh toán.

d) Thời điểm thanh toán dự án đầu tư bằng quỹ đất là thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư.

4. Khai thác quỹ đất công tạm thời.

a) Đối với đất bãi bồi, đất bằng chưa sử dụng mà chưa lập phương án khai thác, sử dụng thì đơn vị quản lý quỹ đất xin chủ trương cấp thẩm quyền cho các hộ gia đình, cá nhân thuê tạm thời để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

b) Các trường hợp khác (đất giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý mà chưa giao, chưa cho thuê hoặc chưa giao cho nhà đầu tư, chủ đầu tư để thực hiện dự án) thì phải lập kế hoạch, phương án khai thác tạm thời trình cấp thẩm quyền phê duyệt thực hiện, việc khai thác tạm thời phải đúng với phương án khai thác đã được phê duyệt.

5. Đầu tư hạ tầng kỹ thuật trước khi khai thác

a) Các khu đất công đang quản lý theo quy hoạch xây dựng được duyệt bố trí phân khu chức năng sử dụng đất là khu dân cư hoặc phát triển các dự án về nhà ở thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để khai thác từng lô nền nếu không có nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án.

b) Dự án phải xác định được cụ thể nguồn vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, tiến độ thực hiện theo quy định.

Điều 20. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Điều 21. Cơ quan làm đầu mối hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận đất đai

1. Sở Tài nguyên và Môi trường thông qua Trung tâm Phát triển quỹ đất là cơ quan đầu mối hỗ trợ các nhà đầu tư được tiếp cận về đất đai.

2. Các nội dung hỗ trợ:

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

b) Hỗ trợ từng phần trong quá trình tạo quỹ đất, bao gồm:

- Giới thiệu địa điểm đầu tư.
- Tư vấn lập các thủ tục về đất đai.
- Hỗ trợ tạo quỹ đất bằng các hình thức khác theo quy định pháp luật.

Điều 22. Hỗ trợ giới thiệu địa điểm đầu tư

1. Nhà đầu tư có nhu cầu về quỹ đất thực hiện dự án liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất để được hỗ trợ giới thiệu địa điểm đầu tư.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư khảo sát, lựa chọn địa điểm đầu tư và giới thiệu địa điểm đầu tư cho Nhà đầu tư.

Điều 23. 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 chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất 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 24. Các cơ chế tạo quỹ đất áp dụng cho Nhà đầu tư

Khi Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư tiến hành tạo quỹ đất bằng một trong các hình thức:

1. Thu hồi đất theo cơ chế bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Áp dụng đối với dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định Luật Đất đai năm 2013.

Nhà đầu tư gửi văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định nếu lựa chọn hình thức này.

2. Nhà đầu tư tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Áp dụng đối với các dự án còn lại hoặc dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng Nhà đầu tư lựa chọn hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 25. Trình tự hỗ trợ nhà đầu tư tạo quỹ đất theo cơ chế thu hồi đất bằng hình thức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Dự án sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cơ chế thu hồi đất bằng hình thức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Nhà đầu tư trao đổi thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện các nội dung sau:

1. Ký hợp đồng thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
2. Nhà đầu tư được tham gia vào Hội đồng bồi thường và có trách nhiệm ứng trước tiền bồi thường sau khi Trung tâm Phát triển quỹ đất đã dự toán xong phương án bồi thường.
3. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện trình tự thu hồi đất theo hình thức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Nhà đầu tư theo quy định.

4. Xử lý khác:

a) Trường hợp dự án còn một phần diện tích không thực hiện bồi thường được mà phần diện tích này không ảnh hưởng đến khả năng triển khai của dự án thì Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Nhà đầu tư lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh quy hoạch xây dựng tại khu vực dự án.

Việc xem xét điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải có ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi phê duyệt.

b) Trường hợp dự án còn một phần diện tích không thực hiện bồi thường

được mà phần diện tích này không thể điều chỉnh quy hoạch giảm diện tích được theo quy định tại Điểm a, Khoản này mà Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc Nhà đầu tư thỏa thuận được với người sử dụng đất bị thu hồi thì Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với nhà đầu tư báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cụ thể từng trường hợp.

Điều 26. Trình tự hỗ trợ nhà đầu tư tạo quỹ đất theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Nhà đầu tư tự thực hiện

Dự án sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư chọn cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người sử dụng đất trong khu vực dự án thực hiện như sau:

1. Tiến hành thỏa thuận với người sử dụng đất trong khu vực thực hiện dự án. Việc thỏa thuận này được lập thành biên bản và có Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận.

2. Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với từng người sử dụng đất trong khu vực dự án. Hợp đồng phải được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi đã thỏa thuận với người sử dụng đất đảm bảo đủ diện tích triển khai dự án, kết nối đồng bộ chung với hạ tầng kỹ thuật xung quanh và phải có ý kiến thống nhất của Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi thực hiện.

3. Xử lý khác:

a) Trường hợp dự án còn một phần diện tích không thực hiện thỏa thuận được mà phần diện tích này không ảnh hưởng đến khả năng triển khai của dự án thì Nhà đầu tư lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh quy hoạch xây dựng tại khu vực dự án. Việc xem xét điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải có ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi phê duyệt.

b) Trường hợp dự án còn một phần diện tích không thực hiện thỏa thuận được mà phần diện tích này không thể điều chỉnh quy hoạch giảm diện tích được theo quy định tại Điểm a, Khoản này thì nhà đầu tư lập báo cáo gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho dừng dự án.

Trong thời gian này, Nhà đầu tư không được tiến hành ký kết các hợp đồng chuyển nhượng với người sử dụng đất đã thỏa thuận được theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

c) Trường hợp trong phạm vi dự án có một phần diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận để chuyển quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định diện tích, loại đất, đối tượng và tình trạng không có tranh chấp đất đai, đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã xác minh nguồn gốc đất và

công khai 15 ngày tại trụ sở. Trên cơ sở đó Nhà đầu tư tiến hành lập văn bản thỏa thuận nhận chuyển nhượng được Ủy ban nhân cấp xã xác nhận.

d) Trường hợp trong phạm vi dự án có một phần diện tích đất công do Nhà nước quản lý thì Nhà đầu tư phải xác định cụ thể phần diện tích này báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương giao đất, cho thuê đất.

Điều 27. Trình tự hỗ trợ nhà đầu tư tạo quỹ đất theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Nhà đầu tư thuê Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện

Trung tâm phát triển quỹ đất khi được thuê thì thực hiện các nội dung sau:

1. Ký hợp đồng dịch vụ tạo quỹ đất với Nhà đầu tư.
2. Tiến hành kiểm kê tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất trên cơ sở khảo sát và đo đạc thực tế.
3. Trao đổi, thống nhất với người sử dụng đất và Nhà đầu tư về chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.
4. Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với người sử dụng đất nếu được Nhà đầu tư ủy quyền theo quy định pháp luật; trường hợp không có ủy quyền thì nhà đầu tư là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.
5. Xử lý khác: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 26 Quy chế này.

Điều 28. Giao đất cho Nhà đầu tư

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, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ ban hành quyết định giao đất cho Nhà đầu tư.

Trung tâm 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 Nhà đầu tư theo quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

2. Đối với dự án do Nhà đầu tư tự tạo quỹ đất theo hình thức thỏa thuận nhận chuyển nhượng thì Nhà đầu tư 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 Trà Vinh.

3. Đối với dự án do Trung tâm Phát triển quỹ đất tạo quỹ đất theo hợp đồng dịch vụ thì Trung tâm Phát triển quỹ đất bàn giao giấy chứng nhận, hợp đồng chuyển nhượng và các giấy tờ khác có liên quan để Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất hoặc nộp hồ sơ thay cho Nhà đầu tư 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 Trà Vinh.

Chương VII 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 xây dựng kế hoạch và thực hiện rà soát, kiểm kê quỹ đất công đưa vào khai thác sử dụng tạo nguồn vốn.

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

b) Trên cơ sở kết quả rà soát, báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, Ban 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 công 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. 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện đo đạc hoặc thuê 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 (ở dạng giấy và dạng số), các đơn vị sử dụng đất, báo cáo tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các xã, phường, thị trấn trong tỉnh; thực hiện việc chỉnh lý biến động khu đất.

Trung tâm Phát triển quỹ đất 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 19 Quy chế này trình Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các Sở, Ban ngành liên quan thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì:

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường đảm bảo kinh phí cho các hoạt động rà soát kiểm kê quỹ đất, thực hiện dự án tạo quỹ đất theo quy hoạch, dự án tạo lập và phát triển quỹ đất từ nguồn ngân sách nhà nước.

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định kinh phí thực hiện rà soát, kiểm kê quỹ đất, thực hiện dự án tạo quỹ đất theo quy hoạch, dự án tạo lập và phát triển quỹ đất.

b) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quyết toán kinh phí bố trí cho các hoạt động rà soát kiểm kê quỹ đất, thực hiện dự án tạo quỹ đất theo quy hoạch, dự án tạo lập và phát triển quỹ đất được cân đối, bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước.

3. Quỹ đầu tư Phát triển

Cho Trung tâm Phát triển quỹ đất ứng vốn thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng nhằm tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư: 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, thực hiện dự án tạo quỹ đất theo quy hoạch, dự án tạo lập và phát triển quỹ đất; đồng thời, nghiên cứu đề xuất các giải pháp tạo quỹ đất sạch.

5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

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 ngành trong huyện tổ chức triển khai việc kiểm kê quỹ đất công của các tổ chức 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, Ban ngành liên quan kiểm kê quỹ đất công trên địa bàn.

c) Phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và 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 công mà Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã đang quản lý.

6. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất công sử dụng vào mục đích công cộng, đất chưa giao, chưa cho thuê tại địa phương.

b) Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường trong việc thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất... làm cơ sở xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc kiểm kê quỹ đất công của các tổ chức theo đúng kế hoạch và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường.

7. Các Sở, Ban ngành có liên quan

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 do các tổ chức thuộc Sở, Ban ngành mình đang quản lý hiện nay bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm 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, tái định cư và bàn giao mặt bằng.

8. Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

a) Có trách nhiệm quản lý, sử dụng đúng mục đích quỹ đất được giao, rà soát, kê khai đầy đủ, trung thực, đúng hiện trạng đất đang quản lý, sử dụng 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

Quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, các Sở, Ban ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, Trung tâm 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

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Anh Dũng