

Số: 47/2013/QĐ-UBND

An Giang, ngày 24 tháng 12 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về cơ chế tạo quỹ đất, cơ chế quản lý và khai thác
quỹ đất công trên địa bàn tỉnh An Giang**

CỘNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
ĐẾN	Số:.....S.....
	Ngày:....20/12....

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ quy định về việc thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 163/TTr-STNMT ngày 15 tháng 11 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cơ chế tạo quỹ đất, cơ chế quản lý và khai thác quỹ đất công trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và bãi bỏ các quyết định sau:

1. Quyết định số 28/2006/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về cơ chế khai thác và huy động vốn từ quỹ đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Quyết định số 22/2007/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về ban hành quy chế quản lý và khai thác quỹ đất chưa giao, chưa cho thuê trên địa bàn tỉnh An Giang.

3. Quyết định số 39/2009/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh về ban hành quy chế quản lý đất công trên địa bàn tỉnh An Giang.

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 huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra Văn bản- Bộ Tư pháp;
- TT.Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBMTTQ tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở, Ban ngành tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Phòng: KT, NC, TH, ĐTXD;
- Lưu HCTC.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



HUYNH THẾ NĂNG

QUY ĐỊNH

**Về cơ chế tạo quỹ đất, cơ chế quản lý và khai thác quỹ đất công
trên địa bàn tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~4~~ 2013/QĐ-UBND
ngày ~~24~~ 12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

Chương 1

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này điều chỉnh các nội dung sau:

1. Cơ chế tạo quỹ đất áp dụng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp và các doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh An Giang.
2. Cơ chế quản lý, khai thác quỹ đất công.
3. Cơ chế hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, tài chính, xây dựng, đầu tư; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất các huyện, thị, thành.
2. Các cơ quan, đơn vị khác được giao quản lý, khai thác quỹ đất công.
3. Tổ chức, cá nhân liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Quy hoạch chi tiết trong Quy định này là quy hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng.
2. Quỹ đất công là diện tích đất mà nhà nước đã thu hồi, bồi thường xong nhưng chưa giao, chưa cho thuê; do thu hồi từ người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai; quỹ đất đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Trung tâm quỹ đất các cấp quản lý, khai thác; đất đã chuyển đổi công năng, dôi dư giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng của các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức sự nghiệp công.

Chương 2

**CƠ CHẾ TẠO QUỸ ĐẤT ÁP DỤNG CHO TRUNG TÂM
PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT**

Điều 4. Các trường hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất được tạo quỹ đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, thị, thành được tạo quỹ đất trong các trường hợp sau đây:

1. Để triển khai dự án do cơ quan nhà nước làm chủ đầu tư.
2. Để tạo quỹ đất trong các khu quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.
3. Thực hiện dịch vụ tạo quỹ đất cho doanh nghiệp triển khai dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 5. Trình tự tạo quỹ đất để triển khai dự án do cơ quan nhà nước làm chủ đầu tư

Tất cả các dự án do cơ quan nhà nước làm chủ đầu tư đều phải tạo quỹ đất theo cơ chế thu hồi đất, bồi thường trừ một số dự án đặc thù được Ủy ban nhân dân tỉnh cho chủ trương thực hiện theo cơ chế thỏa thuận bồi thường hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Thực hiện theo cơ chế thu hồi đất - bồi thường:

Dự án sau khi có quyết định phê duyệt đầu tư, Trung tâm Phát triển quỹ đất được giao nhiệm vụ thực hiện các nội dung sau:

- a) Phối hợp với chủ đầu tư lập kế hoạch tạo quỹ đất.
- b) Lập hồ sơ đề nghị cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất.
- c) Đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập Hội đồng bồi thường.
- d) Phối hợp Văn phòng Đăng ký đất và Thông tin tài nguyên môi trường đo đạc, lập hồ sơ địa chính khu đất thu hồi.
- đ) Tiến hành kiểm kê đất đai và tài sản gắn liền với đất trong khu vực dự án.
- e) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cơ quan tài nguyên môi trường thẩm định và trình phê duyệt theo quy định.
- g) Nộp hồ sơ đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất chi tiết của từng hộ gia đình, cá nhân.
- h) Nộp hồ sơ đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo (nếu có).
- i) Sau khi được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện ban hành quyết định bồi thường, tiến hành chi trả tiền bồi thường theo quy định.
- k) Phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất và Thông tin tài nguyên môi trường bàn giao đất ngoài thực địa cho chủ đầu tư.

2. Thực hiện theo cơ chế thu hồi đất - thỏa thuận bồi thường:

Dự án sau khi được phê duyệt đầu tư và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho tạo quỹ đất theo cơ chế thỏa thuận bồi thường, Trung tâm Phát triển quỹ đất được giao nhiệm vụ thực hiện các nội dung sau:

- a) Phối hợp với chủ đầu tư lập kế hoạch tạo quỹ đất.

b) Nộp hồ sơ đề nghị cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất.

c) Phối hợp Văn phòng Đăng ký đất và Thông tin tài nguyên môi trường đo đạc, lập hồ sơ địa chính khu đất thu hồi.

d) Tiến hành kiểm kê đất đai và tài sản gắn liền với đất trong khu vực dự án.

đ) Lập biên bản thỏa thuận bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất với từng người sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận.

Giá trị thỏa thuận bồi thường cho từng hộ không vượt quá giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định pháp luật. Trường hợp thỏa thuận cao hơn thì 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 biên bản thỏa thuận bồi thường với người sử dụng đất.

e) Lập phương án thỏa thuận bồi thường trình cơ quan tài nguyên môi trường thẩm định và trình phê duyệt theo quy định.

g) Nộp hồ sơ đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất của từng hộ gia đình, cá nhân.

h) Nộp hồ sơ đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo (nếu có).

i) Phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất và Thông tin tài nguyên môi trường bàn giao đất ngoài thực địa cho chủ đầu tư.

3. Thực hiện theo cơ chế 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 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì thực hiện như sau:

a) Ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận.

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. Trường hợp giá trị chuyển nhượng cao hơn thì 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) Lập phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trình cơ quan tài nguyên môi trường thẩm định và trình phê duyệt theo quy định.

c) Nộp hồ sơ đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất của từng hộ gia đình, cá nhân.

d) Nộp hồ sơ đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất của các tổ chức, cơ sở tôn giáo (nếu có).

đ) Phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất và Thông tin tài nguyên môi trường bàn giao đất ngoài thực địa cho chủ đầu tư.

Điều 6. Trình tự tạo quỹ đất theo quy hoạch

1. Lập, công bố danh mục tạo quỹ đất

a) Căn cứ vào quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và nhu cầu đầu tư, phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập danh mục các dự án cần tạo quỹ đất cho năm tiếp theo gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trước ngày 30 tháng 10 hàng năm.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ngành, cơ quan liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục tạo quỹ đất vào cuối năm.

c) Danh mục tạo quỹ đất sau khi được duyệt là cơ sở để lập dự án tạo quỹ đất và được công bố xuyên suốt trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư và niêm yết tại địa phương thực hiện (trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban nhân dân cấp huyện) cho đến khi thực hiện xong.

2. Lập dự án tạo quỹ đất

Trung tâm phát triển quỹ đất lập dự án tạo quỹ đất. Nội dung dự án bao gồm:

a) Tên dự án, địa điểm thực hiện;

b) Quy mô, diện tích dự án (nêu rõ hiện trạng từng loại đất);

c) Sự cần thiết và mục tiêu tạo quỹ đất;

d) Đơn vị thực hiện tạo quỹ đất;

đ) Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội;

e) Dự kiến chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư);

g) Nguồn vốn tạo quỹ đất;

h) Đánh giá hiệu quả của dự án;

i) Thời gian, tiến độ thực hiện.

Đính kèm dự án là bản vẽ thể hiện sơ đồ, vị trí để thuyết minh.

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

Thẩm quyền phê duyệt dự án tạo quỹ đất thực hiện theo thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư.

Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở ngành có liên quan thẩm định, trình duyệt.

Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện do Phòng Tài chính - Kế hoạch (hoặc cơ quan có chức năng tương đương) chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định, trình duyệt.

4. Thực hiện dự án tạo quỹ đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện quy trình tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 5 Quy định này và các quy định khác có liên quan.

5. Cơ chế vốn để tạo 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:

- Vốn tự có hoặc vốn ngân sách địa phương;
- Vốn vay;
- Vốn huy động hợp pháp;
- Ứng vốn từ Quỹ phát triển đất tỉnh An Giang.

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

Chương 3

HỖ TRỢ DOANH NGHIỆP TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ CHẾ TẠO QUỸ ĐẤT ÁP DỤNG CHO DOANH NGHIỆP

Điều 7. Cơ quan làm đầu mối hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận đất đai

1. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan đầu mối hỗ trợ các doanh nghiệp tiếp cận đất đai nằm ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế.

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, môi trường;
- Hỗ trợ tạo quỹ đất bằng cách hình thức theo quy định pháp luật.

Điều 8. Hỗ trợ giới thiệu địa điểm đầu tư

1. Doanh nghiệp có nhu cầu về quỹ đất thực hiện dự án liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hỗ trợ giới thiệu địa điểm đầu tư.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường 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

doanh nghiệp.

Điều 9. Các cơ chế tạo quỹ đất áp dụng cho doanh nghiệp

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

1. Thu hồi đất - bồi thường: Áp dụng đối với dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định pháp luật.

Doanh nghiệp 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. Doanh nghiệp tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Áp dụng đối với các dự án còn lại hoặc dự án Nhà nước thu hồi đất nhưng doanh nghiệp lựa chọn hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 10. Trình tự tạo quỹ đất theo cơ chế thu hồi, giao đất

Dự án sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cơ chế thu hồi đất - bồi thường, doanh nghiệp 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. Doanh nghiệp 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 tỉnh đã dự toán xong phương án bồi thường.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện trình tự thu hồi đất - bồi thường cho doanh nghiệp theo quy định tại Điều 5 Quy định này.

Điều 11. Trình tự tạo quỹ đất theo cơ chế tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

1. Tiến hành thỏa thuận và 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 theo quy định pháp luật. Hoặc:

2. Thuê Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với từng người sử dụng đất trong khu vực dự án.

Điều 12. Hỗ trợ doanh nghiệp tạo quỹ đất theo cơ chế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trường hợp được doanh nghiệp thuê Trung tâm phát triển quỹ đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất được thuê thực hiện các nội dung sau:

1. Ký hợp đồng dịch vụ tạo quỹ đất với doanh nghiệp.

2. Tiến hành kiểm kê, giám định đất, tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất trên cơ sở đo đạc thực tế.

3. Trao đổi, thống nhất với người sử dụng đất và doanh nghiệp về chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Chi phí này không bị khống chế bởi các quy định của Nhà nước.

4. Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với người sử dụng đất nếu được doanh nghiệp ủy quyền theo quy định pháp luật; trường hợp không có ủy quyền thì doanh nghiệp là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng theo quy định pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Trung tâm Phát triển quỹ đất lập biên bản thỏa thuận với chủ sử dụng đất. Biên bản thỏa thuận phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận.

Trường hợp trong phạm vi dự án có đất Nhà nước quản lý thì Trung tâm phát triển quỹ đất phải xác định cụ thể phần diện tích đó, làm cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét giao đất theo quy định tại Điều 19 hoặc 20 Quy định này.

Điều 13. Giao đất cho doanh nghiệp

1. Đối với các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì sau khi hoàn thành công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng xong, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ ban hành quyết định giao đất cho doanh nghiệp.

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 doanh nghiệp.

2. Đối với dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng 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 doanh nghiệp thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất hoặc nộp hồ sơ thay cho doanh nghiệp nếu được ủy quyền theo quy định pháp luật.

Chương 4 QUẢN LÝ QUỸ ĐẤT CÔNG

Điều 14. Đo đạc, lập hồ sơ khu đất

1. Các khu đất công đều phải được đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới làm cơ sở quản lý chặt chẽ.

2. Đơn vị đang quản lý quỹ đất công liên hệ Văn phòng đăng ký đất và Thông tin tài nguyên môi trường đo đạc để xác định ranh giới, mốc giới.

Điều 15. Rà soát, lập danh mục đất công để quản lý và khai thác

1. Trước ngày 30/10 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập danh mục quỹ đất công đang quản lý và danh mục đất

công cần khai thác trong năm sau, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

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

Điều 16. Đơn vị quản lý đất công

1. Các khu đất công qua rà soát có thể khai thác vào mục đích thương mại, dịch vụ, dân cư hoặc các mục đích sản xuất kinh doanh thì giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý.

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý đối với:

- Các khu đất được Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý;
- Các khu đất không còn sử dụng hoặc chuyển đổi công năng, giảm nhu cầu sử dụng của các sở, ban ngành cấp tỉnh, các cơ quan trung ương đóng trên địa bàn tỉnh;

- Các khu đất thu hồi từ các tổ chức được giao đất, cho thuê đất.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý đối với:

- Các khu đất được cơ quan có thẩm quyền giao để quản lý;
- Các khu đất không còn sử dụng hoặc chuyển đổi công năng, giảm nhu cầu sử dụng của các cơ quan ban ngành cấp huyện;

- Các khu đất thu hồi từ các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư do vi phạm pháp luật đất đai.

c) UBND tỉnh quyết định giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất cấp tỉnh và huyện quản lý, khai thác từng khu đất cụ thể trên cơ sở danh mục đất công cần khai thác hàng năm.

2. Các khu đất công để sử dụng vào mục đích công trình công cộng không kinh doanh thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

3. Hồ sơ bàn giao quản lý đất bao gồm:

a) Biên bản bàn giao đất giữa đơn vị bàn giao và đơn vị nhận bàn giao;

b) Các giấy tờ pháp lý và giấy tờ khác có liên quan đến khu đất.

Đơn vị nhận bàn giao quỹ đất công có trách nhiệm lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất.

Điều 17. Lập phương án khai thác đất công

1. Đơn vị đang quản lý đất công phải lập phương án khai thác từng khu đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch phân khu được duyệt. Nội dung của phương án bao gồm:

- a) Vị trí, diện tích, hiện trạng khu đất;
- b) Tình trạng quy hoạch;
- c) Mục đích khai thác; mật độ xây dựng, tầng cao, tầng hầm...
- d) Dự kiến thời gian tổ chức khai thác;
- đ) Tổ chức thực hiện.

2. Việc thẩm định, phê duyệt phương án khai thác đất công thực hiện theo quy định sau:

a) Các khu đất công do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý do Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Các khu đất công do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt sau khi có ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 18. Trách nhiệm quản lý quỹ đất

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

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

Chương 5 KHAI THÁC QUỸ ĐẤT CÔNG

Điều 19. Nguyên tắc khai thác đất công

1. Là đất sạch, không có tranh chấp, khiếu nại và đã được đo đạc xác định cụ thể diện tích.

2. Phù hợp với quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đã lập phương án khai thác và được phê duyệt.

4. Đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, khai thác.

5. Việc giao các khu đất công cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được áp dụng bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trừ các trường hợp quy định tại Điều 20 Quy định này.

Điều 20. Các trường hợp được giao đất chỉ định không phải đấu giá

1. Tổ chức kinh tế được xem xét giao đất hoặc cho thuê đất chỉ định trong các trường hợp sau đây:

a) Để xây dựng nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch, di dời các

cơ sở ô nhiễm môi trường nghiêm trọng;

b) Để xây dựng các công trình công cộng, phúc lợi không nhằm mục đích kinh doanh;

c) Để xây dựng nhà chung cư cho công nhân, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người thu nhập thấp;

d) Phần diện tích đất công chiếm tỷ lệ nhỏ hơn 10 (mười) % so với tổng quy mô dự án thuộc các địa bàn ưu đãi đầu tư. Trường hợp tổng quy mô dự án có điều chỉnh giảm thì phải xác định lại tỷ lệ diện tích đất công.

đ) Đã tổ chức đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia đấu giá.

e) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất, năng lực của doanh nghiệp để trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương giao đất hoặc cho thuê đất chỉ định đối với các trường hợp a, b, c, d và đ nêu trên.

2. Hộ gia đình, cá nhân được xem xét giao đất chỉ định trong các trường hợp sau đây:

a) Thừa đất xen kẽ trong khu dân cư, khu hành chính có diện tích dưới hạn mức tách thửa và có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đất của người được giao chỉ định.

b) Thừa đất tiếp giáp phía trước hoặc phía sau của chủ sử dụng đất mà nếu tổ chức đấu giá và có người khác trúng đấu giá sẽ gây khó khăn cho việc sử dụng đất liền kề. Trường hợp các hộ xung quanh đều có nhu cầu thì phải tổ chức đấu giá theo quy định.

c) Thừa đất mà người dân đã có quá trình sử dụng liên tục, ổn định từ trước ngày 01/7/2004 đến nay.

d) Các trường hợp còn lại phải có ý kiến thỏa thuận thống nhất với Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi thực hiện.

Điều 21. Trình tự khai thác đất công

Đơn vị quản lý đất công thực hiện theo trình tự sau:

1. Lập phương án khai thác trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (thực hiện theo Điều 17 Quy định này). Các khu đất công đem ra khai thác phải thuộc danh mục khai thác đất công hàng năm và đã được đo đạc, xác định diện tích.

2. Đề nghị Sở Tài chính xác định giá đất khởi điểm đấu giá. Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định giá đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

3. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tổ chức đấu giá theo quy định pháp luật.

Quá trình đấu giá nếu chỉ có một tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thì đơn vị đang quản lý đất công gửi hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường đề trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận việc giao đất chỉ định.

5. Một số quy định về đấu giá quyền sử dụng đất

a) Trình tự, thủ tục và quy trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất đang quản lý quỹ đất công là cơ quan ký hợp đồng đấu giá tài sản với tổ chức bán đấu giá tài sản.

c) Trường hợp quỹ đất công do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý mà người trúng đấu giá là tổ chức thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kết quả đấu giá và báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh.

d) Trường hợp quỹ đất công do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đấu giá mà người trúng đấu giá là cá nhân thì Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả đấu giá.

đ) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai ban hành quyết định giao đất sau khi người trúng đấu giá đã nộp đủ tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 23. Khai thác quỹ đất công tạm thời

1. Đối với đất bãi bồi chưa lập phương án khai thác, sử dụng thì đơn vị quản lý quỹ đất được phép cho các hộ gia đình, cá nhân thuê tạm đất bãi bồi để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản hoặc sản xuất hợp pháp khác theo quy định về quản lý đất bãi bồi của tỉnh.

2. Các trường hợp khác, việc khai thác tạm thời phải đúng với phương án khai thác được duyệt.

Điều 24. Đầu tư hạ tầng kỹ thuật trước khi khai thác

1. 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.

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

Chương 6 TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn

Giao trách nhiệm cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tập huấn, hướng dẫn việc thực hiện Quy định này. Định kỳ 6 tháng kiểm tra việc tạo, quản lý, khai thác quỹ đất công tại cấp huyện và tại các Trung tâm Phát triển quỹ đất để kịp thời chấn chỉnh những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý.

Điều 26. Trách nhiệm thi hành

1. Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung cho phù hợp, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã 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. *HL*

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



HUYNH THẾ NĂNG