

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 58/2014/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 31 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định phối hợp với chủ đầu tư trong việc thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất mà không thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân đã được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên về ban hành Quy định về trình tự phối hợp thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 437/TTr-STNMT ngày 22/12/2014); ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (tại Báo cáo số 192/BC-STP ngày 15/12/2014),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định phối hợp với chủ đầu tư trong việc thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất mà không thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Đình Cự

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****QUY ĐỊNH**

Phối hợp với chủ đầu tư trong việc thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất mà không thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 58/2014/QĐ-UBND
ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định về phối hợp với chủ đầu tư trong việc thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất mà không thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

2. Quy định này quy định đối với dự án đầu tư không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước để sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và các loại đất có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 5 bản Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, thuế, tài chính và các cơ quan khác có liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện), Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã).

2. Chủ đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư dự án bằng hình thức giao đất hoặc cho thuê đất mà không thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất.

3. Chủ đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Những trường hợp không áp dụng nguyên tắc tự thỏa thuận với người sử dụng đất

Không áp dụng nguyên tắc tự thỏa thuận với người sử dụng đất khi Nhà

nước thu hồi đất trong các trường hợp sau:

1. 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 Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai ngày 29/11/2013 (sau đây gọi là Luật Đất đai).

2. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người theo Điều 64 và Điều 65 của Luật Đất đai.

3. Thu hồi đất theo quy định tại khoản 4 Điều 16 của 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 (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

4. Trình tự thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với các khoản 1, 2, 3 Điều này được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên về ban hành Quy định về trình tự phối hợp thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 4. Áp dụng nguyên tắc tự thỏa thuận với người sử dụng đất

1. Dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; các loại đất có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 5 Quy định này thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền chấp thuận dự án đầu tư, chủ đầu tư thỏa thuận theo hình thức nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2. Trường hợp dự án đầu tư sử dụng vốn đầu tư trực tiếp của chủ đầu tư nước ngoài có tính chất quy mô đầu tư lớn, phải tổ chức tái định cư cho một cộng đồng dân cư mà chủ đầu tư có văn bản không thể áp dụng nguyên tắc tự thỏa thuận với người sử dụng đất thì chỉ được áp dụng nguyên tắc thu hồi đất để thực hiện dự án khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư thực hiện các nội dung tại Quy định này.

4. Việc áp dụng nguyên tắc tự thỏa thuận với người sử dụng đất thông qua hình thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được lập thành hợp đồng giao dịch, công chứng theo quy định của Luật Đất đai, Luật Dân sự và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 5. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại Quy định này gồm các loại đất sau:

1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

2. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

3. Các loại đất sau đây có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1, 2 Điều này, gồm:

a) Đất khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.

b) Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

c) Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

ĐIỀU KIỆN, NGUYÊN TẮC, HÌNH THỨC, THỜI GIAN THỰC HIỆN TỰ THỎA THUẬN VỚI NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn các xã, phường, thị trấn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ; sản xuất, kinh doanh phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện phương thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư có văn bản cho phép chủ đầu tư thực hiện theo phương thức này.

4. Sau khi chủ đầu tư thực hiện phương thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Chủ đầu tư phải lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với dự án đầu tư sử dụng đất thương mại, dịch vụ; để sản xuất, kinh doanh đã được chấp thuận.

5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất.

Trình tự thủ tục thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên; trong trường hợp này, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải ban hành kế hoạch thu hồi đất, ban hành thông báo thu hồi đất đối với phần diện tích phải thu hồi.

6. Trường hợp dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

7. Đối với dự án có vốn đầu tư trực tiếp của chủ đầu tư nước ngoài tại đảo và xã, phường, thị trấn ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các Bộ, ngành có liên quan.

Điều 7. Điều kiện để Chủ đầu tư thực hiện hình thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư được thực hiện hình thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

1. Dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Chủ đầu tư đã quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định pháp luật hiện hành, dự án phải đảm bảo về các quy định về bảo vệ môi trường, đảm bảo các

quy định về việc quản lý, sử dụng đất trồng lúa, đất trồng rừng.

3. Đã có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chủ đầu tư thực hiện theo phương thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Điều 8. Hình thức sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp mà thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất theo Điều 62 của Luật Đất đai thì được Nhà nước cho thuê đất.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp mà không thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất theo Điều 62 của Luật Đất đai, thì thực hiện theo các hình thức sau:

a) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình cá nhân là đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ thì chủ đầu tư phải lập thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhưng không phải chuyển sang hình thức thuê đất.

b) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình cá nhân là đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng (sau đây gọi tắt là đất nông nghiệp), thì Chủ đầu tư phải lập thủ tục để được chuyển mục đích sử dụng và thuê đất; phân chênh lệch giữa đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ thì Chủ đầu tư được chọn một trong hai hình thức: Trả tiền thuê đất một lần hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Điều 9. Thời gian để Chủ đầu tư thực hiện hình thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, chủ đầu tư thực hiện hình thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án trong thời gian theo quy định sau:

- a) Đối với dự án nhóm C: Không quá 09 (chín) tháng.
- b) Đối với dự án nhóm B: Không quá 12 (mười hai) tháng.
- c) Đối với dự án nhóm A: Không quá 18 (mười tám) tháng.

2. Việc gia hạn thời gian để thực hiện thỏa thuận được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư xem xét theo từng trường hợp cụ thể và chỉ xem xét đối với Chủ đầu tư thỏa thuận được trên 50% diện tích xin đầu tư; Chủ đầu tư chỉ được gia hạn 01 (một) lần và thời gian gia hạn tối đa không quá thời gian cho phép thỏa thuận quy định tại khoản 1 Điều này.

Mục 2

THỎA THUẬN VÀ THỰC HIỆN THỎA THUẬN GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VỚI NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Những trường hợp người sử dụng đất đủ điều kiện được tự thỏa thuận với chủ đầu tư

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 của Luật Đất đai và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai; hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

b) Đất không có tranh chấp.

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

d) Trong thời hạn sử dụng đất hoặc đủ điều kiện gia hạn sử dụng đất.

2. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Điều 11. Những trường hợp người sử dụng đất không đủ điều kiện được tự thỏa thuận với chủ đầu tư

Người sử dụng đất thuộc các trường hợp sau đây thì không đủ điều kiện tự thỏa thuận với chủ đầu tư, gồm:

1. Người sử dụng đất không có đủ điều kiện để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định

cụ thể tại các Điều từ 188 đến Điều 194 của Luật Đất đai.

2. Người sử dụng đất đang sử dụng đất thuộc quy định tại Điều 64 và Điều 65 của Luật Đất đai.

3. Đất Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình, cá nhân); đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất Nhà nước cho thuê (kể cả trường hợp thuê đất công ích của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn).

4. Đất được Nhà nước giao để quản lý theo quy định của Luật Đất đai.

5. Đất không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Luật Đất đai.

Mục 3

QUY TRÌNH PHỐI HỢP VỚI CHỦ ĐẦU TƯ TRONG VIỆC THỎA THUẬN VỚI NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 12. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận

1. Kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư để thực hiện dự án đầu tư, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để được hướng dẫn, phối hợp trong việc thỏa thuận với người sử dụng đất, cụ thể:

a) Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp dự án đầu tư do tổ chức kinh tế làm Chủ đầu tư.

b) Liên hệ Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với trường hợp dự án đầu tư do hộ gia đình, cá nhân làm chủ đầu tư.

2. Sau khi nhận được văn bản liên hệ của chủ đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp các văn bản về chính sách pháp luật đất đai đối với trường hợp dự án đầu tư do hộ gia đình, cá nhân làm chủ đầu tư.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Chi cục Quản lý đất đai cung cấp các văn bản về chính sách pháp luật đất đai đối với trường hợp dự án đầu tư do tổ chức kinh tế làm chủ đầu tư.

3. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai chỉ đạo các Chi nhánh trực thuộc nơi thực hiện dự án có trách nhiệm cung cấp các hồ sơ về thửa đất có liên quan đến việc thỏa thuận để chủ đầu tư thực hiện thỏa thuận.

c) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã:

- Thông báo cho người sử dụng đất trong khu vực dự án biết chủ trương chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền, các văn bản liên quan của cơ quan có thẩm quyền về chấp thuận cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án.

- Chủ trì việc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất nếu có đề nghị của một hoặc các bên có liên quan.

- Theo thẩm quyền kịp thời chứng thực hoặc hướng dẫn liên hệ với Phòng công chứng hay Văn phòng công chứng để công chứng các Hợp đồng thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

a) Sau khi thực hiện xong việc thỏa thuận với người sử dụng đất trong khu vực thực hiện dự án; chủ đầu tư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định.

b) Trường hợp mục đích sử dụng đất mà chủ đầu tư đã thực hiện xong việc thỏa thuận không phù hợp với mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận thì chủ đầu tư chỉ được sử dụng đất sau khi được cơ quan Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với dự án đầu tư.

Trình tự thực hiện thủ tục xin phép chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 28 của Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên về trình tự phối hợp thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 13. Trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận

1. Đối với dự án đầu tư ở khu vực người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành chuẩn bị hồ sơ địa chính, trích đo bản đồ địa chính.

2. Trình tự phối hợp thực hiện:

a) Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng, trích lục bản đồ địa chính đối với những nơi đã có bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

- Lập bảng tổng hợp (thống kê) diện tích, loại đất, đối tượng quản lý, sử dụng.

- Lập danh sách các thửa đất không đủ điều kiện thỏa thuận với Chủ đầu tư

mà Nhà nước phải thu hồi đất với các nội dung: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, người sử dụng đất, diện tích, loại đất của thửa đất bị thu hồi.

- Trích sao hồ sơ địa chính để gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; tiếp nhận và chỉnh sửa sai sót khi Ủy ban nhân dân cấp xã phát hiện chuyển trả hồ sơ.

- Hoàn chỉnh hồ sơ, xác nhận các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận gửi Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

b) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất:

- Kể từ ngày nhận được hồ sơ và bản đồ địa chính trích đo từ Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và bản đồ địa chính trích đo; kiểm tra loại đất, diện tích, đối tượng quản lý sử dụng, thời điểm sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất. Nếu phát hiện có sai sót thì kịp thời chuyển trả hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh sửa.

- Niêm yết công khai danh sách đối tượng sử dụng đất trong khu vực dự án biết về tình trạng sử dụng đất của các thửa đất; lập biên bản kết thúc công khai và chuyển hồ sơ về Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện xác nhận các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện thỏa thuận với chủ đầu tư.

c) Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường: Thông báo bằng văn bản cho Chủ đầu tư biết các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện thỏa thuận để Chủ đầu tư tiến hành tự thỏa thuận (Sở Tài nguyên và Môi trường không phải ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận).

d) Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Việc thực hiện tự thỏa thuận chỉ tiến hành sau khi cơ quan tài nguyên và môi trường có thông báo các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Tiến hành thỏa thuận với người sử dụng đất bằng các hình thức thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Kinh phí thực hiện chuẩn bị hồ sơ địa chính và trình Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện thỏa thuận do Chủ đầu tư chi trả theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư thực hiện lập dự toán kinh phí và tổ chức thực hiện.

Điều 14. Thu hồi đất trong thợp thửa đất không đủ điều kiện được tự thỏa thuận với chủ đầu tư

1. Trường hợp người sử dụng đất có đất trong khu vực dự án nhưng không đủ điều kiện được tự thỏa thuận với chủ đầu tư tại Điều 11 Quy định này đất; khi

nhận được hồ sơ và bản đồ địa chính trích đo từ Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra loại đất, diện tích, đối tượng quản lý sử dụng, thời điểm sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất; tổng hợp, báo cáo Văn phòng đăng ký đất đai để lập thủ tục thu hồi đất. Báo cáo phải kèm theo danh sách và bản đồ địa chính trích đo của từng thửa đất.

2. Trình tự thủ tục thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Phú Yên; trong trường hợp này, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải ban hành kế hoạch thu hồi đất, ban hành thông báo thu hồi đất đối với phần diện tích phải thu hồi.

Điều 15. Bàn giao đất trên thực địa

1. Việc bàn giao đất trên thực địa giữa Chủ đầu tư và người có quyền được tự thỏa thuận phải được các bên liên quan lập thành văn bản có sự tham gia chứng kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; thời gian thực hiện bàn giao đất trên thực địa do các bên liên quan tự thỏa thuận với nhau và được ghi vào hợp đồng thỏa thuận, các bên liên quan có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các điều khoản trong hợp đồng.

2. Trường hợp khu đất phải lập thủ tục thu hồi đất theo Quy định này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh quản lý đối với trường hợp thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh; giao cho tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý đối với trường hợp thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 16. Giải quyết một số trường hợp cụ thể

1. Trường hợp chủ đầu tư thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, mà trong tổng diện tích đất đó vừa là đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ (sau đây gọi tắt là đất phi nông nghiệp); vừa là đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng (sau đây gọi tắt là đất nông nghiệp), thì chủ đầu tư phải lập thủ tục để được chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp và Nhà nước cho thuê diện tích đất này.

2. Trường hợp chủ đầu tư thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng việc thỏa thuận đã hình thành trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, chưa triển khai các bước tiếp theo hoặc đang triển khai dở dang, chưa có chủ trương đầu tư thì thực hiện theo Quy định này.

3. Trường hợp trong khu vực dự án chủ đầu tư đã tiến hành thỏa thuận nhiều lần (trên 03 lần) với người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để được thỏa thuận nhưng không đạt được sự thỏa thuận; Chủ đầu tư có biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xác định nguyên nhân

không đạt được thỏa thuận; Chủ đầu tư hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc không đạt được thỏa thuận với người sử dụng đất (báo cáo nêu rõ tên người sử dụng đất, diện tích, loại đất, nguyên nhân không đạt được thỏa thuận).

Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo các phòng, ban, các hội đoàn thể có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức vận động, thuyết phục, giải đáp các vướng mắc giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất trong trường hợp không đạt được thỏa thuận. Báo cáo kết quả vận động, thuyết phục đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã, Chủ đầu tư và người sử dụng đất tổ chức kiểm tra và báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định. Trường hợp thật cần thiết mà dự án có ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện, lợi ích phát triển kinh tế xã hội của địa phương thì quyết định chỉ đạo thu hồi đất, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã; Thủ trưởng các sở, ban, ngành chức năng của Tỉnh trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình chủ động phổ biến, quán triệt, kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc và thực hiện nghiêm túc Quy định này.

2. Các chủ đầu tư chủ động, thực hiện có trách nhiệm về nghĩa vụ và quyền hạn liên quan theo quy định của pháp luật và Quy định này.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh, Ủy ban nhân dân cấp huyện; các sở, ban, ngành có liên quan và Chủ đầu tư kịp thời báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phạm Đình Cự