

V/v hướng dẫn trình tự thủ tục hỗ trợ thực hiện thỏa thuận bồi thường với người sử dụng đất để triển khai dự án đầu tư

Kính gửi:

- UBND các huyện, thị xã, thành phố Huế;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp.

Căn cứ vào thực tế khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh đối với việc thực hiện thỏa thuận bồi thường với người sử dụng đất để triển khai dự án. Để thực hiện đồng bộ, thống nhất giữa các địa phương và đảm bảo các quy định của pháp luật, UBND tỉnh hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện với những nội dung như sau:

1. Nguyên tắc thực hiện thỏa thuận

Sau khi có Chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền và dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt, Chủ đầu tư sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 (thực hiện việc thỏa thuận bồi thường) cho người sử dụng đất để triển khai đầu tư dự án.

2. Trình tự thực hiện

Bước 1: Nhiệm vụ của Nhà đầu tư và UBND cấp huyện

a) Trách nhiệm của Nhà đầu tư

Sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản đồng ý của UBND tỉnh, Nhà đầu tư liên hệ trực tiếp với UBND cấp huyện nơi có đất triển khai dự án để được hỗ trợ và thực hiện các nội dung liên quan đến việc thỏa thuận để bồi thường.

b) Nhiệm vụ của UBND cấp huyện

- Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trực thuộc thực hiện công bố chủ trương đầu tư, kế hoạch sử dụng đất để triển khai các thủ tục thỏa thuận, chuyển mục đích, thu hồi đất, cho thuê đất.

- Phối hợp với Chủ đầu tư để xây dựng kế hoạch và phân công nhiệm vụ cho các đơn vị trực thuộc hỗ trợ Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận bồi thường; trong đó, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất là đơn vị chủ trì, làm đầu mối thực hiện.

Bước 2: Rà soát, xác định hồ sơ quản lý, sử dụng đất

a) Trong trường hợp Chủ đầu tư chưa thực hiện đo vẽ bản đồ địa chính khu đất thì căn cứ vào vị trí, quy mô diện tích dự án đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận, UBND cấp huyện chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện hướng dẫn Nhà đầu tư liên hệ với đơn vị có chức năng đo đạc để thực hiện đo vẽ bản đồ địa chính theo quy định.

b) Căn cứ vào bản đồ địa chính đã được đo vẽ, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác cho Nhà đầu tư chuẩn bị kế hoạch, phương án thỏa thuận, cụ thể:

- UBND cấp xã có nhiệm vụ phối hợp để xác định diện tích, nguồn gốc các loại đất.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường có nhiệm vụ:

+ Xác định các đối tượng đủ điều kiện để được thỏa thuận: chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn... theo đúng quy định của Luật Đất đai (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện bồi thường...).

+ Xác định các đối tượng không đủ điều kiện thỏa thuận nơi triển khai dự án (để thực hiện theo quy định tại khoản 4, Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

+ Xác định các loại đất, diện tích do UBND cấp xã hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện đang quản lý để Nhà nước thu hồi đất.

Bước 3: Họp dân để thông báo chủ trương đầu tư triển khai dự án và hướng dẫn người dân thực hiện việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc viết đơn tự nguyện trả lại đất để triển khai dự án

UBND cấp huyện chủ trì cùng với Trung tâm Phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã, các tổ chức, đơn vị có liên quan và Chủ đầu tư để họp dân thông qua các nội dung sau:

a) Thông báo chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.

b) Thông báo về phạm vi và các nhóm đối tượng sử dụng đất bị ảnh hưởng đến việc triển khai dự án.

c) Hướng dẫn người dân thực hiện các quyền hoặc các thủ tục có liên quan khi nhà đầu tư thỏa thuận việc bồi thường triển khai đầu tư dự án.

- Đối với nhóm đối tượng có đủ điều kiện: Hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện các hình thức thỏa thuận sau:

+ Hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hướng dẫn người dân thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng, nhà ở và tài sản gắn liền đất theo quy định hoặc trả lại đất để nhà nước thu hồi cho Nhà đầu tư thuê đất.

+ Hình thức cho thuê, góp vốn quyền sử dụng đất:

Hướng dẫn người dân thực hiện hợp đồng cho thuê đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định.

- Đối với nhóm không đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Hướng dẫn người dân thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 4 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Đối với quỹ đất do UBND cấp xã và các tổ chức quản lý: thực hiện việc thu hồi, hỗ trợ bồi thường theo đúng quy định hiện hành.

- Đối với đất do các tổ chức khác quản lý, sử dụng:

Thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng tài sản hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có) theo đúng quy định.

Bước 4: Hỗ trợ xây dựng phương án thỏa thuận bồi thường

a) UBND cấp huyện hỗ trợ Nhà đầu tư xây dựng phương án thỏa thuận bồi thường, cụ thể:

Căn cứ, vào nội dung xác định nguồn gốc, đối tượng quản lý, sử dụng đất UBND cấp huyện phối hợp, hỗ trợ Nhà đầu tư xây dựng phương án về việc thỏa thuận bồi thường (bao gồm cả: Phần bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Nhà nước và phần Nhà đầu tư hỗ trợ) để thực hiện thỏa thuận.

b) Kinh phí hỗ trợ xây dựng phương án thỏa thuận bồi thường:

UBND cấp huyện chỉ đạo cơ quan chuyên môn căn cứ chức năng, nhiệm vụ để thống nhất với Nhà đầu tư về mức kinh phí thực hiện. Trên cơ sở quy mô, hiện trạng sử dụng đất... của khu vực triển khai dự án 2 Bên tự thỏa thuận thống nhất mức giá để thực hiện nhưng không vượt quá 5% tổng giá trị phương án sơ bộ về việc thỏa thuận bồi thường (tính theo phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Nhà nước).

Bước 5: Hợp dân thông qua phương án thỏa thuận chi trả bồi thường

UBND cấp huyện hỗ trợ Nhà đầu tư chuẩn bị các nội dung để hợp dân thông qua phương án thỏa thuận bồi thường.

a) Đối với các trường hợp các hộ dân thống nhất với phương án chi trả tiền thỏa thuận bồi thường:

- Hướng dẫn người dân thực hiện việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc viết đơn tự nguyện trả lại đất để nhà nước thu hồi và cho Nhà đầu tư thuê đất triển khai dự án.

- Trong trường hợp một số người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng nếu các hộ gia đình, cá nhân không muốn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định. Theo đó, người sử dụng đất thống nhất với Nhà đầu tư lựa chọn hình thức thỏa thuận nhận tiền và viết đơn trả lại đất cũng như không có khiếu kiện, khiếu nại sau này để cho nhà nước thu hồi và giao cho Chủ đầu tư thực hiện dự án thì UBND cấp huyện chỉ đạo cơ quan chuyên môn hướng dẫn người dân viết đơn trả lại (*theo mẫu đính kèm*). Sau đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào đơn này tham mưu UBND cấp huyện thu hồi đất của người dân để bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư thực hiện dự án.

b) Đối với các trường hợp các hộ dân chưa thống nhất với phương án chi trả tiền thỏa thuận bồi thường:

UBND cấp huyện vận động, thuyết phục người dân đồng thuận để triển khai dự án và sau 03 lần vận động không thành thì phối hợp cùng với Nhà đầu tư làm việc với người sử dụng đất để làm rõ tâm tư nguyện vọng của từng hộ gia đình cá nhân để Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí khác để hoán đổi đất cho người dân.

Về quỹ đất hoán đổi: Căn cứ nhu cầu của các hộ gia đình, quy hoạch sử dụng đất của địa phương Nhà đầu tư phối hợp với UBND cấp huyện tiếp cận các quỹ đất trong khu dân cư, tham gia đấu giá các lô đất có sẵn tại địa phương hoặc tham gia đấu giá các khu đất để thực hiện đầu tư khu dân cư hoán đổi cho các hộ gia đình theo đúng quy định.

Bước 6: Bàn giao và tiếp nhận quỹ đất sau khi thực hiện xong thỏa thuận để quản lý

Sau khi thực hiện xong việc thỏa thuận bồi thường, Nhà đầu tư liên hệ với UBND cấp huyện để thông báo việc hoàn tất thỏa thuận.

Trong thời gian Chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ thuê đất; UBND cấp huyện căn cứ vào thông báo hoàn tất việc thỏa thuận, chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện, UBND cấp xã quản lý, giám sát khu đất để tránh tình trạng lấn chiếm.

3. Tổ chức thực hiện

- UBND cấp huyện, các phòng ban chuyên môn cấp huyện và các đơn vị liên quan tích cực hỗ trợ Nhà đầu tư sớm triển khai đầu tư xây dựng dự án để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Đối với các chính sách hỗ trợ, thỏa thuận bồi thường và các vướng mắc khác chưa có quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện tổng hợp đề xuất chính sách, phương án xử lý phù hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét.

- Trong quá trình triển khai nếu có khó khăn, vướng mắc kịp thời báo cáo UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường để kịp thời xử lý./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TVTU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: TNMT, KHĐT, TC, NNPTNT, XD, CT;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP; các CV;
- Lưu VT, ĐC, NĐ.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Thiên Định