**Giải đáp pháp luật về thủ tục hành chính liên quan**

**đến lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết**

**của Sở Tài nguyên và Môi trường**

 **1. Chị Hồng ở phường TL, thành phố H hỏi: Đối với những tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thì trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

 **Trả lời:**

 Thủ tục hành chính giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai chuẩn bị các tài liệu cung cấp và nộp đơn tại Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao trách nhiệm cơ quan tham mưu giải quyết.

- Cơ quan tham mưu có nhiệm vụ thẩm tra, xác minh vụ việc, tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp, tổ chức cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai (nếu cần thiết) và hoàn chỉnh hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành, gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan.

 Như vậy, việc giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh được thực hiện theo trình tự nêu trên.

**2. Anh Phúc ở phường TH, thành phố H hỏi: Việc chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

 **Trả lời:**

 Thủ tục hành chính chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất có nhu cầu nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp nộp hồ sơ đề nghị Chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh.

- Bộ phận tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

-Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành Văn bản chấp thuận hoặc Văn bản trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

- Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

 Như vậy, việc chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được thực hiện theo trình tự nêu trên.

 **3. Chị Mai Anh ở phường PB, thị xã HT hỏi: Người sử dụng đất có nhu cầu nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp đề nghị Chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời gian là bao lâu, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Văn bản đề nghị chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo Mẫu số 01 kèm theo Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (Bản chính);.

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư (bản sao chứng thực);

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất thể hiện phạm vi thực hiện dự án, kèm bảng tổng hợp diện tích khu đất (bản chính);

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập của cơ quan có thẩm quyền (bản sao chứng thực).

 - Số lượng hồ sơ: 02 bộ

2.Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: 25 ngày làm việc, trong đó:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường 15 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

+ UBND tỉnh 10 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

3. Lệ phí: Không quy định.

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đề nghị chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, chị Mai Anh phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

 **4. Anh Vinh nhân viên công ty nông nghiệp HM hỏi: Công ty HM cần thẩm định phương án sử dụng đất để mở rộng sản xuất. Vậy, để thẩm định phương án sử dụng đất nông nghiệp thì trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

 Thủ tục hành chính thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Công ty nông, lâm nghiệp nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh.

- Bộ phận tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh có liên quan, tổ chức thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp theo quy định sau đây:

+ Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đến các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện để lấy ý kiến;

+ Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp để thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; gửi thông báo kết quả thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đến công ty nông, lâm nghiệp để hoàn chỉnh hồ sơ.

 Như vậy, để đề nghị thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp được thực hiện theo trình tự nêu trên.

**5. Chị Sen cho biết công ty nông nghiệp DC nơi chị làm việc đang cần thẩm định phương án sử dụng đất. Do đó chị Sen hỏi: để thẩm định phương án sử dụng đất nông nghiệp thì cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời hạn giải quyết là bao lâu, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất;

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất và Biểu kèm theo.

- Bản đồ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

 - Số lượng hồ sơ: 10 bộ

2.Thời hạn giải quyết: Không quá 20ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không bao gồm thời gian Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ lấy ý kiến các cơ quan liên quan và thời gian các cơ quan gửi văn bản góp ý kiến về Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Lệ phí: Không quy định.

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Công ty nông, lâm nghiệp nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đề nghị thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp, công ty DC phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

 **6. Anh Tuấn sống tại phường AĐ, tp Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế hỏi: Thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Thủ tục hành chính giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giaođược ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất có nhu cầu xin giao đất hoặc cho thuê đất nộp hồ sơ tại;

- Bộ phận tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

- UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; chuyển kết quả Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh trao cho người được giao dất, cho thuê đất;

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa, chuyển thông tin địa chính cho Cơ quan Thuế ban hành Thông báo đơn giá thuê đất, giá tiền sử dụng đất hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở cho Cơ quan Thuế ban hành thông báo giá tiền thuê đất, giá tiền sử dụng đất;

- Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

Như vậy, việc giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được thực hiện theo trình tự nêu trên.

 **7. Anh Dũng ở xã ĐM, huyện PĐ, tỉnh Thừa Thiên Huế hỏi: Tôi muốn cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời hạn giải quyết là bao lâu, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (bản chính);

- Văn bản xác nhận của cấp huyện về việc khu đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc khu đất không thuộc diện phải thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng (Chứng thực bản sao từ bản chính);

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản chính);

- Giấy phép thành lập Doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với tổ chức kinh tế trong nước (bản sao);

- Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư.

- Bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo đối với trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo.

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; văn bản thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước (bản sao);

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường đã được xác nhận (bản sao);

- Văn bản xác nhận đã hoàn thành việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (bản sao);

- Đối với dự án có chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thì phải nộp Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, Quyết định phê duyệt phương án trồng rừng thay thế và Chứng từ nộp tiền trồng rừng thay thế (bản sao);

- Đối với dự án có chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước thì phải có phương án sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước được chuyển đổi theo mẫu tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ (bản chính);

- Đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 5ha trở lên thì phải nộp Quyết định và bản vẽ Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt (bản sao).

 - Số lượng hồ sơ: 02 (bộ) riêng bản đồ 7 bản.

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: 20 ngày làm việc, trong đó:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường 15 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

+ UBND tỉnh 05 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

- Không quá 30 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí:

**-** Đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh: 1.600.000 đồng/hồ sơ

**-** Đất phục vụ mục đích khác: 1.200.000 đồng/hồ sơ

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đăng ký cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, anh Dũng phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

 **8. Chị Vân Anh ở xã NC, thị xã HT hỏi: Để điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01/7/2004 thì trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Thủ tục hành chính điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01/7/2004được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đấtcủa Thủ tướngChính phủ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh.

- Bộ phận tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

-Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp điều chỉnh làm thay đổi về cơ cấu sử dụng đất đã được thể hiện trong quyết định của Thủ tướngChính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định hồ sơ và trình Thủ tướng Chính phủ. Trường hợp việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có liên quan đến bộ, ngành khác, thì Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lấy ý kiến của các bộ, ngành có liên quan trước khi trình Thủ tướng Chính phủ.

 Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Như vậy, việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01/7/2004 được thực hiện theo trình tự nêu trên.

**9. Anh Việt ở tại phường AH, tp Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế hỏi: để đăng ký điều chỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01/7/2004 thì cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết bao lâu, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01/7/2004 được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Hồ sơ do người sử dụng đất nộp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh gồm:

- Văn bản đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu 03c ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT (bản chính);

- Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (bản sao);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp, nếu có (bản sao);

- Giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp, nếu có (bản sao);

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản chính).

- Số lượng: 02 (bộ), riêng bản đồ (07 bản).

b) Hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường lập để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm:

- Tờ trình theo Mẫu số 03d ban hành kèm theo Thông tư 33/2017/TT-BTNMT;

- Văn bản đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu 03c ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT (bản chính);

- Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (bản sao);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp, nếu có (bản sao);

- Giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp, nếu có (bản sao);

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ (nếu có);

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản chính).

- Số lượng: 01 (bộ).

c) Hồ sơ thẩm định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp điều chỉnh quyết định mà phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ gồm:

- Tờ trình theo Mẫu số 03đ ban hành kèm theo Thông tư 33/2017/TT-BTNMT;

- Văn bản đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu 03c ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT (bản chính);

- Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (bản sao);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp, nếu có (bản sao);

- Giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp, nếu có (bản sao);

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ (nếu có);

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản sao).

- Số lượng: 01 (bộ).

d) Hồ sơ do Bộ Tài nguyên và Môi trường lập để trình Thủ tướng Chính phủ gồm:

- Tờ trình Thủ tướng Chính phủ;

- Văn bản đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu 03đ ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT (bản chính);

- Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (bản sao);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp, nếu có (bản sao);

- Giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy đăng ký kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp, nếu có (bản sao);

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ (nếu có);

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản sao);

- Văn bản của Bộ, ngành có liên quan góp ý về việc đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đối với dự án phải xin ý kiến các Bộ, ngành, nếu có (bản sao).

- Số lượng: 01 (bộ).

2. Thời hạn giải quyết:

- Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị điều chỉnh của người sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định hồ sơ.

- Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị góp ý của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các bộ, ngành có trách nhiệm phải gửi ý kiến đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Lệ phí: Không.

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đăng ký điều chỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01/7/2004, anh Việt phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**10. Việc thu hồi đất phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh thì trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

 Thủ tục hành chính thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Sở Tài nguyên và môi trường xây dựng và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

- Ủy ban nhân tỉnh ban hành Thông báo thu hồi đất và 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 phương tiện thông tin đại chúng; niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân nơi có đất thu hồi. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì thực hiện như sau:

+ Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành Quyết định kiểm đếm bắt buộc đối với trường hợp đã được vận động, thuyết phục nhưng người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện Quyết định kiểm đếm bắt buộc.

- Tổ chức làm nghiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Tổ chức làm nghiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về Phương án bồi thương, 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 UBND 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.

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm 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.

- Sở Tài nguyên và môi trường thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày theo thẩm quyền thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ đất ở), tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Tổ chức làm nghiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

- Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

- Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có).

Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật khác có liên quan thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

 Như vậy, việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện theo trình tự nêu trên.

**11. Hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì cần có các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết bao lâu, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Hồ sơ ban hành thông báo thu hồi đất:

-Văn bản đề nghị thu hồi đất (bản chính);

 - Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thu hồi để thực hiện dự án (bản chính).

 - Số lượng: 02 (bộ).

 b) Hồ sơ ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Thông báo thu hồi đất (bản sao);

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản chính);

- Tờ trình đề nghị thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng kèm theo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (bản chính);

 - Số lượng hồ sơ: 02 (bộ), riêng bản đồ 7 bản

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: Không quá 34 ngày làm việc, trong đó:

+ Đối với hồ sơ ban hành thông báo thu hồi đất: 06 ngày làm viêc, trong đó Sở Tài nguyên và Môi trường 03 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ ); UBND tỉnh: 03 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

+ Đối với hồ sơ ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 28 ngày làm việc, trong đó Sở Tài nguyên và Môi trường 25 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ ); UBND tỉnh: 03 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

3. Lệ phí: Không

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, hồ sơ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định như viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**12. Việc thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

 **Trả lời:**

 Thủ tục hành chính thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoàiđược ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

a) Xác định căn cứ thu hồi đất theo từng trường hợp cụ thể như sau:

- Người sử dụng đất là tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất thì gửi thông báo hoặc gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Cơ quan ban hành quyết định giải thể, phá sản gửi quyết định giải thể, phá sản đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản;

- Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

+ Hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức rà soát và có thông báo về những trường hợp không được gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; trường hợp phải tổ chức cưỡng chế thu hồi đất thì thực hiện như sau:

- Sau khi có quyết định thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi bàn giao đất;

- Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

- Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế phê duyệt;

- Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm vận động, thuyết phục người bị cưỡng chế tự nguyện thực hiện việc bàn giao đất; nếu người bị cưỡng chế chấp nhận thi hành thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản và thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm chậm nhất 05 ngày kể từ ngày lập biên bản;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức lực lượng thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp đã được vận động, thuyết phục theo quy định tại điểm d khoản này mà cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế không chấp nhận thi hành quyết định cưỡng chế.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc thông báo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Trường hợp người có đất thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, do vi phạm pháp luật đất đai mà có khiếu nại quyết định thu hồi đất thì việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại.

 Như vậy, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoàiđược thực hiện theo trình tự nêu trên.

 **13. Hồ sơ thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì cần phải có các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất do bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất:

(1) Văn bản thông báo hoặc văn bản trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất (bản chính);

(2) Quyết định giải thể, phá sản đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản (bản sao).

(3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có) (bản chính) gồm:

a) Giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Một trong các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất, bao gồm:

- Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, có tên người sử dụng đất bao gồm:

+ Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

+ Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có biên bản xét duyệt và Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp.

- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

- Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

- Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

h) Bản sao các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất nêu tại điểm g có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

i) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại các điểm a, b, c, d , đ, e, g và h trên đây mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan.

k) Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

l) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2014.

m) Giấy xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng đối với trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất.

(4) Biên bản xác minh thực địa do Sở Tài nguyên và Môi trường lập (nếu có) (bản sao).

(5) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản sao).

- Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất:

(1) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất hoặc văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận về việc trả lại đất của người sử dụng đất (bản chính);

(2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có) (bản chính) gồm:

a) Giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Một trong các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất, bao gồm:

- Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, có tên người sử dụng đất bao gồm:

+ Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

+ Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có biên bản xét duyệt và Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp.

- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

- Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

- Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

h) Bản sao các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất nêu tại điểm g có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

i) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại các điểm a, b, c, d , đ, e, g và h trên đây mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan.

k) Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

l) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2014.

m) Giấy xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng đối với trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất.

(3) Biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có) (bản sao);

(4) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản sao).

- Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất do đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn:

(1) Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất (bản sao);

(2) Văn bản thông báo cho người sử dụng đất biết không được gia hạn sử dụng đất (bản sao);

(3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất (nếu có) (bản chính) gồm:

a) Giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Một trong các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất, bao gồm:

- Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, có tên người sử dụng đất bao gồm:

+ Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

+ Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có biên bản xét duyệt và Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp.

- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

- Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

- Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

h) Bản sao các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất nêu tại điểm g có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

i) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại các điểm a, b, c, d , đ, e, g và h trên đây mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan.

k) Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

l) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2014.

m) Giấy xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng đối với trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất.

(4) Biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có) (bản sao);

(5) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản sao).

- Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

(1) Quyết định thu hồi đất (bản sao);

(2) Báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường về quá trình vận động, thuyết phục người có đất thu hồi nhưng không chấp hành quyết định thu hồi đất (bản sao);

(3) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi đất (bản chính).

 - Số lượng hồ sơ: 02 (bộ).

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: 20 ngày làm việc, trong đó:

 + Sở Tài nguyên và Môi trường 15 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

 + UBND tỉnh 05 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

- Không quá 30 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí: Không

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ thu hồi đất trên cơ sở căn cứ thu hồi đất đối với từng trường hợp thu hồi đất. Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, hồ sơ thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**14. Việc thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

 Thủ tục hành chính thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

- Cơ quan có thẩm quyền có văn bản xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người mà cần phải thu hồi đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết.

- Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; trường hợp phải tổ chức cưỡng chế thu hồi đất thì thực hiện như sau:

+ Sau khi có quyết định thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi bàn giao đất;

+ Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

+ Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế phê duyệt;

+ Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm vận động, thuyết phục người bị cưỡng chế tự nguyện thực hiện việc bàn giao đất; nếu người bị cưỡng chế chấp nhận thi hành thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản và thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm chậm nhất 05 ngày kể từ ngày lập biên bản;

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức lực lượng thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp đã được vận động, thuyết phục theo quy định tại điểm d khoản này mà cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế không chấp nhận thi hành quyết định cưỡng chế.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc bố trí nơi ở tạm và thực hiện tái định cư đối với người phải cưỡng chế di dời.

- Trường hợp người có đất thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, do vi phạm pháp luật đất đai mà có khiếu nại quyết định thu hồi đất thì việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại.

 Như vậy, việc thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện theo trình tự nêu trên.

 **15. Hồ sơ thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì cần có các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

## Thủ tục hành chính thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người (bản sao);

- Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có) (bản chính);

- Biên bản xác minh thực địa do Sở Tài nguyên và Môi trường lập (nếu có) (bản sao);

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản sao);

 - Số lượng hồ sơ: 02 (bộ).

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: 20 ngày làm việc, trong đó:

 + Sở Tài nguyên và Môi trường 15 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

 + UBND tỉnh 05 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

- Không quá 30 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí: Không

4. Địa điểm nộp hồ sơ

- Cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

- Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ thu hồi đất. Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**16. Chị Vân Anh ở xã HV, thị xã HT, tỉnh Thừa Thiên Huế hỏi: Việc giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì trình tự thực hiện như thế nào?**

**Trả lời:**

 Thủ tục hành chính giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất có nhu cầu xin giao đất hoặc cho thuê đất nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh;

- Bộ phận tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

- UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh trao cho người được giao đất, cho thuê đất;

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa, chuyển thông tin địa chính cho Cơ quan Thuế ban hành Thông báo đơn giá thuê đất, giá tiền sử dụng đất hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở cho Cơ quan Thuế ban hành thông báo giá tiền thuê đất, giá tiền sử dụng đất;

- Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

 Như vậy, việc giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được thực hiện theo trình tự nêu trên.

 **17. Anh Bốn phường PC, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế hỏi: Hồ sơ đăng ký giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt cần có các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

## Thủ tục hành chính giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (bản chính);

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định hoặc giấy chứng nhận đầu tư (bản sao);

- Văn bản xác nhận của cấp huyện về việc khu đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc khu đất không thuộc diện phải thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng (Chứng thực bản sao từ bản chính);

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản chính);

- Giấy phép thành lập Doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với tổ chức kinh tế trong nước (bản sao);

- Thuyết minh dự án đầu tư (Chứng thực bản sao từ bản chính). Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp kèm bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư nhưng phải nộp bản sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình thì nộp báo cáo kinh tế - kỹ thuật. Trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo thì nộp Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo;

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; văn bản thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước (bản sao);

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường đã được xác nhận (bản sao);

- Văn bản xác nhận đã hoàn thành việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (bản sao);

- Đối với dự án có chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thì phải nộp Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, Quyết định phê duyệt phương án trồng rừng thay thế và Chứng từ nộp tiền trồng rừng thay thế (bản sao);

- Đối với dự án có chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước thì phải có phương án sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước được chuyển đổi theo mẫu tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ (bản chính);

- Đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 5ha trở lên thì phải nộp Quyết định và bản vẽ Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt (bản sao).

 - Số lượng hồ sơ: 02 (bộ) riêng bản đồ 7 bản.

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: 20 ngày làm việc, trong đó:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường 15 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

+ UBND tỉnh 05 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

- Không quá 30 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí:

**-** Đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh: 1.600.000 đồng/hồ sơ

**-** Đất phục vụ mục đích khác: 1.200.000 đồng/hồ sơ

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đăng ký giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, anh Bốn phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**18. Chị Hải An ở xã VP, huyện PV, tỉnh Thừa Thiên Huế hỏi: Thủ tục hành chính thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì trình tự thực hiện như thế nào?**

**Trả lời:**

 Thủ tục hành chính thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

(Đối với dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục thẩm định này.

Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực dự án vì mục đích quốc phòng an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì nộp hồ sơ thẩm định trong thời gian thực hiện Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đồng thời, chủ đầu tư được tiến hành khảo sát, đo đạc để lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng.

Thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất xin giao đất, cho thuê đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư mà phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thủ tục này chỉ thực hiện sau khi Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có Nghị quyết về việc chuyển mục đích sử dụng đất).

- Người xin giao đất, thuê đất hoặc cơ quan đăng ký đầu tư nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh;

- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp thẩm định hoặc gửi xin ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc tổ chức kiểm tra thực địa;

- Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản thẩm định; chuyển kết quả đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh trao người xin giao đất, thuê đất hoặc cơ quan đăng ký đầu tư”.

 Như vậy, việc thẩm địnhnhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được thực hiện theo trình tự nêu trên.

 **19. Anh Tín, ở phường PB, thị xã HT, tỉnh TTH hỏi: Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đồng thời với thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu? Phí, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

## Thủ tục hành chính thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a)Đơn đề nghị thẩm định của người xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 03b ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư (bản chính);

b) Hồ sơ dự án đầu tư khi thực hiện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư:

\* Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất bao gồm:

- Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, gồm cả cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận (bản chính);

- Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư (bản sao);

- Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (bản sao) gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;

- Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có) (bản sao);

- Đề xuất dự án đầu tư (bản chính) gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;

+ Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư (bản sao);

+ Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC (bản sao);

+ Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, ngoài các nội dung quy định tại điểm d khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư, đề xuất dự án đầu tư bổ sung các nội dung: thuyết minh việc triển khai dự án đầu tư đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án. Đối với các dự án đầu tư xây dựng còn lại thì bổ sung dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có).

\* Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập bao gồm:

+ Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư (bản chính);

+ Đề xuất dự án đầu tư (bản chính) gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có); cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có). Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư.

Trường hợp dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, trong đó đề xuất lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, ngoài các nội dung quy định tại điểm d khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư, đề xuất dự án đầu tư bổ sung sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đấu thầu. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

 - Số lượng hồ sơ: 10 (bộ).

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

 Không quá 25 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí: Không

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đăng ký thẩm định nhu cầu sử dụng đất đồng thời với thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, anh Tín phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**20. Chị Huế nhân viên công ty M hỏi: Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất mà không phải thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu? Phí, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

## Thủ tục hành chính thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a)Đơn đề nghị thẩm định của người xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 03b ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư (bản chính);

b) Hồ sơ dự án đầu tư khi thực hiện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư:

\* Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất bao gồm:

- Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, gồm cả cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận (bản chính);

- Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư (bản sao);

- Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (bản sao) gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;

- Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có) (bản sao);

- Đề xuất dự án đầu tư (bản chính) gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;

+ Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư (bản sao);

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tài liệu khác xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư (bản sao);

+ Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC (bản sao);

+ Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, ngoài các nội dung quy định tại điểm d khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư, đề xuất dự án đầu tư bổ sung các nội dung: thuyết minh việc triển khai dự án đầu tư đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án. Đối với các dự án đầu tư xây dựng còn lại thì bổ sung dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có).

\* Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập bao gồm:

+ Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư (bản chính);

+ Đề xuất dự án đầu tư (bản chính) gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có); cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có). Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư.

Trường hợp dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, trong đó đề xuất lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, ngoài các nội dung quy định tại điểm d khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư, đề xuất dự án đầu tư bổ sung sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đấu thầu. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

 - Số lượng hồ sơ: 10 (bộ).

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

 Không quá 25 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí: Không

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đăng ký thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất mà không phải thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, chị Huế phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**21. Chị Trang, ở phường PV, thành phố H hỏi: Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu? Phí, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

## Thủ tục hành chính thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Đơn đề nghị thẩm định của người xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 03b ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư (bản chính);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao);

c) Hồ sơ dự án đầu tư khi thực hiện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, gồm:

- Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, gồm cả cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận (bản chính);

- Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư (bản sao);

- Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (bản sao) gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;

- Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có) (bản sao);

- Đề xuất dự án đầu tư (bản chính) gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;

+ Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư (bản sao);

+ Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC (bản sao);

+ Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, ngoài các nội dung quy định tại điểm d khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư, đề xuất dự án đầu tư bổ sung các nội dung: thuyết minh việc triển khai dự án đầu tư đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án. Đối với các dự án đầu tư xây dựng còn lại thì bổ sung dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có).

\* Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập bao gồm:

+ Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư (bản chính);

+ Đề xuất dự án đầu tư (bản chính) gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có); cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có). Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư.

Trường hợp dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập, trong đó đề xuất lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, ngoài các nội dung quy định tại điểm d khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư, đề xuất dự án đầu tư bổ sung sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đấu thầu. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

 - Số lượng hồ sơ: 10 (bộ).

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

 Không quá 25 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí: Không

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đăng ký thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, chị Trang phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**22. Anh Lực, ở xã HP, thị xã HT, tỉnh TTH hỏi: Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không lập dự án đầu tư cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu? Phí, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

## Thủ tục hành chính thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

a) Đơn đề nghị thẩm định của người xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 03b ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT (bản chính);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao).

 - Số lượng hồ sơ: 10 (bộ).

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

 Không quá 25 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí: Không

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

Như vậy, để đăng ký thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không lập dự án đầu tư, anh Lực phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**23. Anh Hoàng nhân viên cơ quan X hỏi: Cơ quan X có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nên cần cấp phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vậy, trình tự cấp phép được thực hiện như thế nào?**

**Trả lời:**

 Thủ tục hành chính chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh;

- Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Cơ quan quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; thẩm định hồ sơ trình UBND tỉnh (không tính thời gian thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất) ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất/cho thuê đất;

- UBND tỉnh ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất/cho thuê đất, chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh trao cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất;

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa, chuyển thông tin địa chính cho Cơ quan Thuế ban hành thông báo đơn giá thuê đất, giá tiền sử dụng đất hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở cho Cơ quan Thuế ban hành thông báo giá tiền thuê đất, giá tiền sử dụng đất;

- Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

 Như vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức được thực hiện theo trình tự nêu trên.

**24. Anh Bảo Sơn hỏi: Hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đăng ký cấp phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức thì cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu? Phí, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giao đất hoặc cho thuê đất (bản chính);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao); đối với 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, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì phải có hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất nêu rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất (Chứng thực bản sao từ bản chính) và phải có quyết định thu hồi đất của UBND cấp huyện (bản sao);

- Trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải nộp bổ sung các văn bản sau:

+ Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản chính);

+ Văn bản chấp thuận của UBND tỉnh cho phép thực hiện dự án hoặc Giấy chứng nhận đầu tư (bản sao);

+ Thuyết minh dự án đầu tư (bản sao);

+ Đối với tổ chức kinh tế trong nước thì phải có Giấy phép thành lập Doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản sao);

+ Đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước thì phải có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất của Sở Tài nguyên và Môi trường (bản sao).

+ Đối với dự án có chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước thì phải có phương án sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước được chuyển đổi theo mẫu tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ (bản chính).

 - Số lượng hồ sơ: 02 (bộ), riêng bản đồ (07 bản).

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: 15 ngày làm việc, trong đó:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: 10 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ)

+ UBND tỉnh: 05 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ)

- Không quá 25 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Lệ phí:

-Đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh: 1.600.000 đồng/hồ sơ

-Đất phục vụ mục đích khác: 1.200.000 đồng/hồ sơ

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đăng chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức, anh Bảo Sơn phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**25. Anh Tiến Nam, ở xã HP, huyện PĐ hỏi: việc bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì trình tự thực hiện được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

 Thủ tục hành chính bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự, tiến hành nộp hồ sơ như sau: Tổ chức nộp hồ sơ tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh; Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Trung tâm Hành chính công cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nếu có nhu cầu.

Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và điều kiện mua bán tài sản gắn liền với đất thuê; nếu đủ điều kiện theo quy định thì trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;

- UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất;

- Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa; chuyển thông tin địa chính cho Cơ quan Thuế ban hành thông báo đơn giá thuê đất hoặc tham mưu UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở cho Cơ quan Thuế ban hành thông báo giá tiền tiền thuê đất.

- Cơ quan tài nguyên và môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

- Chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký.

- Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; lập hồ sơ trình cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận; gửi Giấy chứng nhận đến Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh/huyện trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Giấy chứng nhận cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại cấp xã..

 Như vậy, việc bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng nămđược thực hiện theo trình tự nêu trên.

**26. Anh Duy Anh ở xã BĐ, thị xã HT hỏi: khi nộp hồ sơ đăng ký bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì cần phải nộp các loại giấy tờ gì? Thời gian giải quyết là bao lâu? Phí, lệ phí bao nhiêu và hồ sơ nộp ở đâu?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định địa điểm, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết và lệ phí như sau:

1. Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Đơn xin cho thuê đất (bản chính);

- Văn bản chấp thuận chủ trương của UBND cấp có thẩm quyền đối với trường hợp người mua tài sản gắn liền với đất, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thay đổi mục đích sử dụng đất (bản sao);

- Hợp đồng chuyển nhượng tài sản hoặc Hợp đồng góp vốn đã được công chứng hoặc quyết định trúng đấu giá tài sản (Chứng thực bản sao từ bản chính);

- Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất (bản sao) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính);

- Dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất kinh doanh (bản chính);

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (bản chính); - Chứng từ chứng nhận đã thực hiện nghĩa vụ tài chính trong quá trình sử dụng đất (Chứng thực bản sao từ bản chính);

- Quyết định thành lập tổ chức đối với tổ chức ngoài công lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với tổ chức kinh tế trong nước (bản sao);

- Biên bản bàn giao tài sản đối với trường hợp nhận chuyển nhượng tài sản (chứng thực bản sao từ bản chính).

 - Số lượng hồ sơ: 02 (bộ), bản đồ 7 bản.

2. Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; nếu hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì nhận hồ sơ kèm theo phiếu tiếp nhận - hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

- Thời hạn giải quyết: Không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (Trong đó, 10 ngày cho thủ tục đăng ký biến động về mua, góp vốn tài sản và 20 ngày cho thủ tục thuê đất).

Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định; không tính thời gian mời cơ quan có liên quan họp; không tính thời gian ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

- Không quá 40 ngày làm việc đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết.

3. Lệ phí:

a) Lệ phí hồ sơ cho thuê đất đối với tổ chức:

- Đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh: 1.600.000 đồng/hồ sơ

- Đất phục vụ mục đích khác: 1.200.000 đồng/hồ sơ.

b) Đăng ký biến động:

- Đối với tổ chức:

+ Lệ phí đăng ký biến động: 30.000 đồng/hồ sơ;

* Đối với Hộ gia đình, cá nhân:

+ Đối với các phường thuộc thành phố Huế, phường thuộc thị xã: Lệ phí đăng ký biến động: 28.000 đồng/hồ sơ.

+ Đối với các thị trấn, xã còn lại: Lệ phí đăng ký biến động: 14.000 đồng/hồ sơ.

c) Cấp đổi Giấy chứng nhận

- Đối với tổ chức:

+ Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy:

Cấp quyền sử dụng đất: 920.000 đồng/hồ sơ.

Cấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 910.000 đồng/hồ sơ.

Cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 1.200.000 đồng/hồ sơ.

+ Lệ phí đăng ký biến động: 30.000 đồng/hồ sơ;

+ Lệ phí cấp Giấy: 50.000 đồng/hồ sơ

Đối tượng miễn nộp lệ phí:

Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận.

Miễn nộp lệ phí chứng nhận đăng ký biên động về đất đai đối với trường hợp Nhà nước thực hiện thu hồi một phần thửa đất.

Miễn nộp lệ phí chứng nhận đăng ký biến động về đất đai đối với trường hợp thay đổi diện tích, hình thể thửa đất do các tác động sạt lỡ tự nhiên

- Đối với Hộ gia đình, cá nhân:

+ Phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy:

Cấp quyền sử dụng đất: 370.000 đồng/hồ sơ.

Cấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 370.000 đồng/hồ sơ.

Cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 460.000 đồng/hồ sơ.

Đối tượng miễn nộp phí:

Hộ nghèo, người cao tuổi (từ 60 tuổi trở lên), người khuyết tật, người có công với cách mạng, đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế-xã hội đặc biệt khó khăn.

Trường hợp bồi thường bằng đất, giao đất tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

+ Lệ phí đăng ký biến động

Đối với các phường thuộc thành phố Huế, phường thuộc thị xã: Lệ phí đăng ký: 28.000 đồng/hồ sơ.

Đối với các thị trấn, xã còn lại: Lệ phí đăng ký: 14.000 đồng/hồ sơ.

 + Lệ phí cấp Giấy:

Đối với các phường thuộc thành phố Huế, phường thuộc thị xã: 20.000 đồng/hồ sơ;

Đối với các thị trấn, xã còn lại: 10.000 đồng/hồ sơ.

Đối tượng miễn nộp lệ phí:

\* Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ nghèo, người cao tuổi (từ 60 tuổi trở lên), người khuyết tật, người có công với cách mạng, đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế-xã hội đặc biệt khó khăn;

\* Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trước ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hiệu lực thi hành (ngày 10 tháng 12 năm 2009) mà có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận;

\* Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn;

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu tại các phường thuộc thành phố, phường và thị trấn thuộc thị xã được cấp giấy chứng nhận ở nông thôn thì không được miễn lệ phí cấp giấy chứng nhận.

\* Miễn nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp bồi thường bằng đất, giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

\* Miễn nộp lệ phí chứng nhận đăng ký biến động về đất đai đối với trường hợp Nhà nước thực hiện thu hồi một phần thửa đất.

 \* Miễn nộp lệ phí chứng nhận đăng ký biến động về đất đai đối với trường hợp người dân tự nguyện hiến đất theo các cuộc vận động của Nhà nước.

\* Miễn nộp lệ phí chứng nhận đăng ký biến động về đất đai đối với trường hợp thay đổi diện tích, hình thể thửa đất do các tác động sạt lở tự nhiên.

4. Địa điểm nộp hồ sơ

Nộp hồ sơ và nhận kết quả trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh, địa chỉ: 01 Lê Lai, thành phố Huế.

 Như vậy, để đăng ký bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, anh Duy Anh phải chuẩn bị các giấy tờ theo quy định như đã viện dẫn. Thời hạn giải quyết, lệ phí và địa điểm nộp hồ sơ được thực hiện như trên.

**27. Chị Hạnh Trang, ở phường AH, thành phố H hỏi: khi nộp hồ sơ đăng ký bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì có phải đảm bảo điều kiện gì không?**

**Trả lời:**

## Thủ tục hành chính bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm được ban hành kèm theo Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định điều kiện bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm như sau:

- Yêu cầu đối với bên bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

+ Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

- Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

+ Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

+ Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

- Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

 Như vậy, để đăng ký bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì phải đảm bảo các điều kiện theo quy định nêu trên.