UBND TỈNH LAI CHÂU
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 1514/STNMT-ĐĐB
V/v hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện cơ chế, chính sách tập trung đất đai

Lai Châu, ngày 12 tháng 6 năm 2020

Kính gửi:
- Các sở, ban ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố.

Thực hiện Công văn số 903/UBND-KTN ngày 11/5/2020 của UBND tỉnh về việc hướng dẫn thực hiện chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện cơ chế, chính sách tập trung đất đai trên địa bàn tỉnh Lai Châu như sau:

1. Căn cứ quyết định chủ trương đầu tư về danh mục dự án khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn được UBND tỉnh phê duyệt; tổ chức, doanh nghiệp, hợp tác xã (*sau đây gọi là nhà đầu tư*) phối hợp với chính quyền địa phương khảo sát thực địa, thu thập thông tin về tình hình sử dụng đất, đề xuất của người dân có đất tại vùng dự án lựa chọn hình thức sử dụng đất *(thuê, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng liên kết để hình thành vùng nguyên liệu),* xây dựng dự án và xác định giá thuê, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp đồng liên kết do nhà đầu tư dự kiến để đăng ký với UBND cấp huyện *(nơi thực hiện dự án).*

Trên cơ sở lựa chọn hình thức sử dụng đất của nhà đầu tư đã đăng ký, UBND cấp huyện, cấp xã phối hợp với nhà đầu tư tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại địa phương; xác định quy mô dự án *(ranh giới, diện tích, loại đất)*; thời gian thực hiện dự án; các cam kết của nhà đầu tư về việc thanh toán tiền thuê đất; quyền lợi của các bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; chính sách tuyển dụng, đãi ngộ đối với lao động vào làm việc trong dự án; các quyền và lợi ích của người sử dụng đất khi tham gia cho nhà đầu tư thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất…; các chính sách của nhà nước hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân có đất cho nhà đầu tư thuê, thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; vận động người dân tham gia thực hiện dự án bằng các hình thức do nhà đầu tư đề xuất.

UBND cấp huyện chủ trì cùng doanh nghiệp tổng hợp dự kiến quy mô phạm vi, hình thức sử dụng đất, mức hỗ trợ cho nhà đầu tư, cho hộ gia đình, cá nhân và hỗ trợ đo đạc, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận phục vụ công tác thuê, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho nhà đầu tư, gửi Sở Tài chính trình cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản cam kết hỗ trợ.

2. Sau khi có văn bản cam kết hỗ trợ vốn, nhà đầu tư phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai (*Đối với thành phố Lai Châu*), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

huyện, UBND xã (*nơi có đất*) thu thập, đánh giá hồ sơ đất đai hiện có liên quan đến khu vực dự án.

- Trường hợp khu vực dự án có hồ sơ địa chính *(đo đạc chính quy, đo đạc thủ công)* và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi là Giấy chứng nhận*) cho các hộ gia đình, cá nhân thì thực hiện đăng ký biến động *(cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất).* Các thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận, UBND cấp xã yêu cầu các hộ gia đình, cá nhân có đất làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất (*ổn định, không tranh chấp*); Văn phòng đăng ký đất đai (*Đối với thành phố Lai Châu*), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện *(nơi có đất)* thẩm định chuyển phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp khu vực dự án chưa có bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính hoặc đã có hồ sơ địa chính nhưng nay thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất thì thực hiện đo đạc địa chính, đo đạc bổ sung, đo đạc chỉnh lý… theo quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Căn cứ hồ sơ địa chính, kết quả đo đạc bản đồ địa chính, UBND cấp huyện chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai (*Đối với thành phố Lai Châu*), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện, UBND cấp xã thực hiện cấp mới, cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Trường hợp người sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo cho người sử dụng đất thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận trước khi thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư.

+ Trường hợp người sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho nhà đầu tư thuê phần diện tích đất đó để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận được cấp; chủ đầu tư phối hợp với UBND cấp xã ký hợp đồng cho thuê, thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với từng hộ gia đình cá nhân hoặc nhóm hộ (*Trường hợp được các hộ gia đình cá nhân ủy quyền thì hợp tác xã đại diện cho người sử dụng đất thực hiện thủ tục cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng liên kết hình thành vùng nguyên liệu với doanh nghiệp, được UBND cấp xã xác nhận*). Văn phòng đăng ký đất đai (*Đối với thành phố Lai Châu*), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện thực hiện đăng ký biến động theo quy định.

- Trường hợp trong khu vực dự kiến thực hiện dự án có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho nhà đầu tư thuê đất phần diện tích đất đó để thực hiện dự án.

- Đối với các thửa đất dự kiến cho thuê, liên kết, hợp tác, góp vốn bằng quyền

sử dụng để thực hiện dự án có thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận ít hơn thời hạn của dự án đầu tư, phương án sản xuất kinh doanh đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt thì Nhà nước thực hiện gia hạn thời hạn sử dụng đất cho người sử dụng phù hợp với thời hạn thực hiện dự án, phương án sản xuất kinh doanh trước khi người sử dụng đất ký hợp đồng cho thuê đất, liên kết, hợp tác, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Văn phòng đăng ký đất đai (*Đối với thành phố Lai Châu*), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất theo quy định.

- Việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang xây dựng công trình hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp, chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định hiện hành. Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất do tập trung, tích tụ thông qua các hình thức cho thuê, liên kết, hợp tác, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải có sự đồng thuận của người sử dụng đất.

- Trường hợp còn hộ gia đình, cá nhân không đồng ý cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư; UBND cấp xã vận động đổi đất của người sử dụng đất đó lấy đất của người sử dụng đất khác có nhu cầu tham gia dự án hoặc lấy từ quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã hoặc đất do UBND xã quản lý ở vị trí khác *(trường hợp đất của người dân có lợi thế hơn có thể đổi lấy diện tích đất lớn hơn diện tích của người dân theo thỏa thuận giữa các bên)* để tạo lập quỹ đất tập trung cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Việc thỏa thuận đổi đất được lập thành văn bản có xác nhận của các bên tham gia, làm cơ sở UBND cấp xã lập hồ sơ cho người sử dụng đất chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai (*Đối với thành phố Lai Châu*), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện thực hiện cấp mới hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

3. Nhà đầu tư có trách nhiệm tạm ứng kinh phí để thực hiện đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận phục vụ việc lập hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Việc lập dự toán, thanh quyết toán hỗ trợ kinh phí theo hướng dẫn của Sở Tài chính.

Trên đây là hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện cơ chế, chính sách tập trung đất đai trên địa bàn tỉnh Lai Châu của Sở Tài nguyên và Môi trường. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn, giải quyết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- PCT UBND tỉnh - Hà Trọng Hải (b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Phòng TNMT các huyện, thành phố;
- UBND các xã, thị trấn;
- Các phòng, đơn vị: ĐĐB, VPĐK, TTKT, TTRA;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ các huyện;
- Lưu: VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Ký bởi: Sở Tài nguyên và Môi trường
Thời gian ký: 12/06/2020 15:12:37

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH LAI CHÂU

Đỗ Văn Xiêng