

**UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TƯ PHÁP**

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

Số: 923 /STP-BTTP
V/v triển khai thực hiện
Văn bản số 6239/UBND-CNN
ngày 09/7/2014 của UBND tỉnh.

Đồng Nai, ngày 28 tháng 7 năm 2014

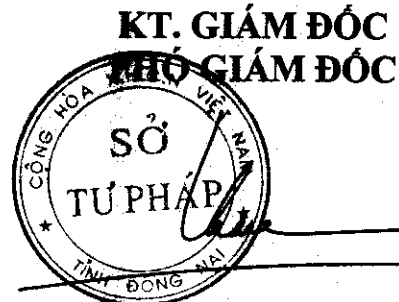
Kính gửi: Các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 6239/UBND-CNN ngày 09/7/2014 về việc thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

Sở Tư pháp đề nghị các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh cập nhật vào trang Thông tin điện tử của Sở Tư pháp theo địa chỉ <http://stp.dongnai.gov.vn/vbqp> để tải nội dung Văn bản số 6239/UBND-CNN nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Trang Thông tin điện tử STP (đăng tải);
- Văn phòng Sở (tổng hợp);
- Lưu: VT, BTTP (Hương).



Phan Văn Châu



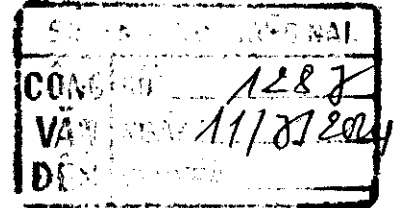
**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 6239 /UBND-CNN

Đồng Nai, ngày 09 tháng 7 năm 2014

V/v thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.



Kính gửi:

- Các Sở, ban, ngành;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa.

Ngày 29/11/2013, Quốc hội thông qua Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014. Ngày 15/5/2014, Chính phủ ban hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành có nhiều đổi mới so với Luật Đất đai năm 2003 như: trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, ... Để kịp thời thực hiện quy định mới của Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành, UBND tỉnh chỉ đạo như sau:

I. Rà soát, xây dựng và áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

1. Rà soát văn bản quy phạm pháp luật

- Giao các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa theo lĩnh vực ngành, địa phương phụ trách rà soát văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến lĩnh vực đất đai (do đơn vị mình xây dựng) thuộc thẩm quyền ban hành của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp để đề xuất cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc ban hành mới cho phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013, thời gian thực hiện trước ngày 30/7/2014.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp tổng hợp kết quả rà soát nêu trên của các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa, tham mưu UBND tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Xây dựng văn bản quy phạm pháp luật

- Giao các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa theo theo lĩnh vực ngành, địa phương phụ trách nghiên cứu các quy định của Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định hướng dẫn thi hành và các Thông tư liên quan đến lĩnh vực đất đai, tiến hành xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương nghiên cứu Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định và Thông tư liên quan đến lĩnh vực đất đai, tiến hành xây dựng, lấy ý kiến của các đơn vị liên quan, tham mưu trình UBND tỉnh trước ngày 01/10/2014 để ban hành các quy định thay thế các văn bản quy phạm pháp luật sau:

- Quyết định số 1303/2005/QĐ-UBT ngày 04/4/2005 của UBND tỉnh quy định hạn mức đất ở; hạn mức đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng; hạn mức đất xây dựng phần mộ tại các nghĩa trang, nghĩa địa.

- Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND ngày 04/3/2012 của UBND tỉnh quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 04/3/2012 của UBND tỉnh quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 18/2010/QĐ-UBND ngày 29/3/2010 của UBND tỉnh ban hành quy chế phối hợp cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 của UBND tỉnh quy định diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 sửa đổi Khoản 3, Điều 3 và Điểm a, Khoản 2, Điều 4 của Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

- Quyết định số 3690/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 của UBND tỉnh về việc công bố bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường

- Quyết định số 01/2014/QĐ-UBND ngày 09/01/2014 của UBND tỉnh ban hành quy chế phối hợp thẩm định hồ sơ, xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước; ký kết hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh.

3. Về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật

Trong thời gian chờ Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các quy định mới để cụ thể hóa các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành thì tiếp tục áp dụng các quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh

để giải quyết. Đối với những nội dung đã được quy định cụ thể tại Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành mà các quy định hiện hành của UBND tỉnh không phù hợp thì áp dụng theo Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

Đối với các văn bản UBND tỉnh đã chỉ đạo, giải quyết những khó khăn vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận; về ghi nợ nghĩa vụ tài chính; về ghi thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản của hộ gia đình, cá nhân (Văn bản số 7398/UBND-CNN ngày 10/9/2013 về việc giải quyết một số vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận; Văn bản số 8592/UBND-CNN ngày 14/10/2013 về việc giải quyết ghi nợ nghĩa vụ tài chính trong công tác cấp Giấy chứng nhận; Văn bản số 8498/UBND-CNN ngày 10/10/2013, Văn bản số 8815/UBND-CNN ngày 18/10/2013 và Văn bản số 9827/UBND-CNN ngày 15/11/2013 về ghi thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản của hộ gia đình, cá nhân) thì áp dụng thực hiện đến ngày 30 tháng 6 năm 2014. Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014, việc giải quyết các nội dung nêu trên thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các đơn vị lập báo cáo gửi Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp và đơn vị liên quan hướng dẫn thực hiện theo quy định hoặc tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện.

II. Tổ chức bộ máy

1. Tổ chức lại Trung tâm Phát triển quỹ đất trên cơ sở hợp nhất Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Nội vụ và UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa rà soát, thống kê, đánh giá thực trạng của các Trung tâm Phát triển Quỹ đất cấp huyện, xây dựng Đề án tổ chức lại Trung tâm Phát triển quỹ đất trên cơ sở hợp nhất Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định tổ chức lại Trung tâm Phát triển quỹ đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Thành lập hội đồng thẩm định bảng giá đất (theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP)

Giao Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa và đơn vị liên quan, tham mưu UBND tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất trước ngày 30/7/2014.

3. Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

Giao Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện và đơn vị liên quan, tham mưu UBND tỉnh quyết định

thành lập Hội đồng thẩm định giá đất theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. Kết quả báo cáo UBND tỉnh trước ngày 30/7/2014.

4. Thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Nội vụ, Sở, ngành và đơn vị liên quan, lập các thủ tục, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 44 Luật Đất đai. Kết quả báo cáo UBND tỉnh trước ngày 30/7/2014.

5. Bổ sung biên chế làm công tác xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

Giao Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xem xét, bổ sung biên chế cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện xác định giá đất cụ thể và làm công tác cấp đổi 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 để kịp thời thực hiện nhiệm vụ mới theo quy định. Kết quả báo cáo UBND tỉnh trước ngày 30/7/2014.

III. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện

- Giao UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trong Quý III năm 2014 để tổ chức thẩm định theo quy định.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn và tổ chức lực lượng giúp UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của cấp huyện.

- Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư cân đối, bố trí nguồn kinh phí thực hiện dự án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa.

- Sở Kế hoạch Đầu tư tổng hợp các dự án đã được ghi vốn cần triển khai thực hiện trong năm 2015, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để rà soát lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

2. Lập danh mục các dự án do Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận thu hồi đất

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa rà soát,

tổng hợp các dự án cần thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai dự kiến triển khai trong năm 2015, báo cáo UBND tỉnh trong tháng 10/2014 để trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp cuối năm 2014 theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

3. Chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất lúa để thực hiện dự án đầu tư

- Giao UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa rà soát các dự án có sử dụng đất lúa (dưới 10 hecta) trên địa bàn, đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm 2015 và lập báo cáo gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình UBND tỉnh gửi Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua vào kỳ họp cuối năm 2014.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục làm việc với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để hoàn chỉnh, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận đối các dự án có sử dụng đất lúa từ 10 ha trở lên theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013.

IV. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ

UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa trước khi cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ có diện tích từ 0,5 hecta trở trên phải lập báo cáo gửi Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, tham mưu UBND tỉnh chấp thuận trước khi UBND cấp huyện quyết định.

2. Thuê đất của các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp

- Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế, Ban Quản lý các khu công nghiệp và đơn vị liên quan tổ chức buổi làm việc với các công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, rà soát việc cho thuê lại đất trong các khu công nghiệp, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 149, khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013. Kết quả báo cáo UBND tỉnh trong trước ngày 30/7/2014.

- Việc cho thuê lại đất, chứng thực, xác nhận các hợp đồng cho thuê lại đất phải áp dụng theo Khoản 2, Điều 149 và Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 kể từ ngày 01/7/2014 để đảm bảo quyền lợi của các doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp.

3. Xử lý các trường hợp đã giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014

a) Đối với các việc giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Cục thuế, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và phố Biên Hòa rà soát các hồ sơ giao đất cho các tổ chức kinh tế để thực hiện dự án nghĩa trang, nghĩa địa trước ngày 01/7/2014, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 55 Luật Đất đai năm 2013.

b) Đối với trường hợp đã được giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng thuộc đối tượng cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở, ngành, địa phương liên quan rà soát các tổ chức kinh tế đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối để hướng dẫn chuyển sang thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai 2013.

- UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa rà soát các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức theo quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 để tiến hành các thủ tục chuyển sang thuê đất theo đúng quy định tại Khoản 8 Điều 210 Luật Đất đai 2013.

4. Về hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể và xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước

Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, cụ thể:

- Xây dựng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể trong các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể theo quy định tại Khoản 5, Điều 4, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất.

- Xác định và trình UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) để tính thu tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước, mặt nước thuê.

- Xác định các khoản được trừ vào số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

V. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao theo ủy quyền của UBND tỉnh tại Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 30/6/2014.

- UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa kết thúc việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất kể từ ngày 15/7/2014. Bắt đầu từ ngày 16/7/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều Luật Đất đai.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa và đơn vị liên quan xây dựng quy trình giải quyết, đảm bảo phối hợp chặt chẽ, rút ngắn thời gian.

2. Thẩm quyền xác nhận thay đổi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xác nhận thay đổi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thay đổi trong 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, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

VI. Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

a) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư và UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, rà soát, thống kê cụ thể từng trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm, thông báo thu hồi đất hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, lập báo cáo kèm hồ sơ liên quan gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 20/7/2014.

Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, kiểm tra, tham mưu đề xuất UBND tỉnh xử lý từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Điều 99 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

b) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa rà soát những trường hợp dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất nhưng cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất mà đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 còn diện tích đất không thỏa thuận được, tham mưu đề xuất UBND tỉnh quyết định thu hồi phần diện tích đất mà chủ đầu tư và người sử dụng đất không đạt được thỏa thuận.

c) Trường hợp đã có quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa tổ chức thực hiện cưỡng chế thì UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

2. Xử lý giải quyết các chính sách và trình tự, thủ tục về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa khi thực hiện các chính sách và trình tự, thủ tục về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với những dự án trong giai đoạn chuyển tiếp giữa Luật đất đai năm 2003 với Luật Đất đai năm 2013 cần thực hiện như sau:

- Đối với trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt trước ngày 01/7/2014 thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

- Đối với trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt từ ngày 01/7/2014 đến trước thời điểm UBND tỉnh ban hành quyết định thay thế Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND ngày 04/3/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì áp dụng những quy định tại Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND có nội dung không trái với quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định hướng dẫn thi hành.

Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định thay thế Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND mà có những chính sách có lợi cho người bị thu hồi đất thì xem xét phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho phù hợp.

Trường hợp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì thực hiện trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định hướng dẫn thi hành.

3. Xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa:

- Rà soát các trường hợp không đưa đất hoặc chậm đưa đất vào sử dụng để đề xuất UBND tỉnh xử lý theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai và Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; cung cấp thông tin để công bố công khai trên trang thông tin điện tử của tỉnh Đồng Nai, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Tổng cục Quản lý đất đai.

- Rà soát các trường hợp lấn, chiếm đất, tham mưu UBND tỉnh xử lý những nội dung thuộc thẩm quyền theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

VII. Thực hiện thủ tục hành chính, giải quyết tranh chấp về đất đai

1. Giải quyết thủ tục hành chính về đất đai (Điều 195 Luật Đất đai năm 2013, Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP)

Trong thời gian chờ Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về mẫu hồ sơ, thành phần hồ sơ và rà soát, điều chỉnh quy định về giải quyết thủ tục hành chính, điều chỉnh bộ thủ tục hành chính về đất đai của cấp tỉnh, huyện, xã, UBND tỉnh chỉ đạo như sau:

a) Cho phép áp dụng bộ thủ tục hành chính hiện tại để giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai trong thời gian chờ ban hành bộ thủ tục hành chính mới, những trường hợp có quy định mới về thành phần hồ sơ, giấy tờ, điều kiện giải quyết thủ tục hành chính thì áp dụng theo quy định mới.

b) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Nội vụ, Sở Tư pháp và đơn vị liên quan khẩn trương rà soát, điều chỉnh quy định về giải quyết thủ tục hành chính, điều chỉnh bộ thủ tục hành chính về đất đai của cấp tỉnh, huyện, xã, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành sau khi Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành thông tư quy định mẫu hồ sơ, thành phần hồ sơ.

2. Công chứng, chứng thực các loại hợp đồng về đất đai

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, các loại hợp đồng (chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất được lựa chọn một trong hai hình thức là chứng thực tại UBND cấp xã hoặc công chứng tại Văn phòng công chứng. Do đó:

Giao UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa thông báo rộng rãi cho nhân dân biết để thực hiện, chỉ đạo UBND cấp xã tổ chức thực hiện việc chứng thực các hợp đồng, văn bản về đất đai theo quy định; đồng thời, chỉ đạo các cơ quan tiếp nhận thủ tục hành chính thực hiện đúng quy định.

Giao Sở Tư pháp triển khai nội dung quy định này đến các Văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh để thực hiện, hướng dẫn người dân lựa chọn hình thức phù hợp trong thực hiện các giao dịch về đất đai.

3. Giải quyết thế chấp đất nông nghiệp hết thời hạn sau ngày 15/10/2013

Theo quy định, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01/7/2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai (50 năm). Thời hạn được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013. Do đó UBND tỉnh đề nghị Ngân hàng nhà nước chi nhánh tỉnh Đồng Nai yêu cầu hệ thống ngân hàng trên địa bàn tỉnh, căn cứ quy định tại Điều 126 và khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết việc thế chấp, vay vốn của người sử dụng đất tránh tình trạng không cho thế chấp do thời hạn sử dụng đất nông nghiệp theo quy định trước đây đã hết hạn.

4. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa thông báo rộng rãi cho nhân dân biết về quy định mới để người dân lựa chọn hình thức phù hợp khi yêu cầu giải quyết tranh chấp về đất đai theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Trên đây là một số nội dung chỉ đạo thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành, yêu cầu các Sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa khẩn trương tập trung thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tỉnh ủy (b/c);
- Hội đồng nhân dân tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Chánh, Phó Văn phòng CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT, NC, ĐT, TCD.NMH

