

Số: 22 /2022/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố về một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 4 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 và số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 164/2018/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về kết hợp quốc phòng với kinh tế - xã hội và kinh tế - xã hội với quốc phòng;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;



Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại các Tờ trình số 2322/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/4/2021 số 3590/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/5/2021, số 4652/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/6/2021, số 7681/TTrBS-STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/10/2021, số 1853/TTrBS-STNMT-QHKHSĐĐ ngày 29/3/2022 và số 3534/TTrBS-STNMT-QHKHSĐĐ ngày 24/5/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố về một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội, như sau:

1. Sửa đổi Điều 4 như sau:

“Điều 4. Lập danh mục các công trình, dự án thu hồi đất; danh mục các công trình, dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác; Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

1. Danh mục các công trình, dự án thu hồi đất; danh mục các công trình, dự án sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác: Căn cứ kế hoạch sử dụng đất Thành phố 5 năm 2021 - 2025 và các kỳ tiếp theo; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021-2030 và các quy định hiện hành, định kỳ tháng 5 và tháng 9 hằng năm Ủy ban nhân dân cấp huyện lập danh mục các dự án phải thu hồi đất (theo Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013); danh mục các dự án chuyển mục đích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng (theo Khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013) vào mục đích khác, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân tại kỳ họp giữa năm và cuối năm.

2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện: Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất để lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện theo quy định tại Khoản 6 Điều 36 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất) báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt theo quy định.

Đối với dự án nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất: Hàng quý, trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế xã hội của địa phương, văn bản đề nghị của tổ chức thực hiện theo hình thức nhận chuyển nhượng, quy mô của dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND cấp huyện (nơi có đất) tổ chức rà soát nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, sự phù hợp quy hoạch xây dựng, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm để làm căn cứ thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng theo quy trình và quy định.”.

2. Bổ sung Điều 8a như sau:

"Điều 8a. Một số nội dung thực hiện đối với dự án sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

1. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ của thửa đất để tách thành dự án độc lập thực hiện quy định tại điểm d, Khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ) phải đảm bảo:

a) Điều kiện, tiêu chí: phải liền thửa, không bị chia cắt; có vị trí ít nhất 01 mặt tiếp giáp với tuyến đường hiện có, hoặc tuyến đường theo quy hoạch, có khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực. Có kích thước các cạnh của thửa đất từ 10m trở lên (đối với đất thương mại, dịch vụ và đất khác) hoặc 20m trở lên (đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp).

b) Quy mô, tỷ lệ: có diện tích nằm ngoài chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 200m² trở lên (đối với đất thương mại, dịch vụ và đất khác) hoặc 400m² trở lên (đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp) và chiếm từ 10% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

c) UBND cấp huyện quản lý, đề xuất phương án quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất theo quy định.

2. Trường hợp đất không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo Khoản 1 Điều này, thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

3. Nội dung tham gia ý kiến của các ngành trước khi báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Chương trình phát triển đô thị; sự trùng

lấn ranh giới khu đất đề xuất dự án với các dự án khác (nếu có); Đảm bảo đồng bộ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các nội dung có liên quan.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến về sự cần thiết đầu tư; sự phù hợp của đề xuất dự án về nội dung, quy mô, phạm vi với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; sự trùng lấn ranh giới khu đất đề xuất dự án với các dự án khác (nếu có) và các nội dung có liên quan.

c) Sở Tài chính có ý kiến nhận xét, đánh giá sơ bộ về tình hình vốn chủ sở hữu của tổ chức kinh tế; Thông tin chấp hành pháp luật chuyên ngành của tổ chức kinh tế trong lĩnh vực, chuyên ngành và các nội dung có liên quan.

d) Sở Xây dựng có ý kiến về các nội dung liên quan đến việc đầu tư xây dựng công trình, công nghệ xây dựng, suất đầu tư và sơ bộ tổng mức đầu tư dự án (nếu có); sự phù hợp của đề xuất dự án về nội dung, quy mô, phạm vi với các quy hoạch chuyên ngành và các nội dung có liên quan.

đ) Cục Thuế Thành phố có ý kiến về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế đối với Nhà nước theo quy định; Thông tin chấp hành pháp luật chuyên ngành của tổ chức kinh tế trong lĩnh vực, chuyên ngành do đồn vị quản lý và các nội dung có liên quan.

e) Các sở chuyên ngành liên quan đến lĩnh vực đề xuất đầu tư (Giáo dục và Đào tạo, Công thương, Giao thông vận tải, Y tế, Văn hóa Thể thao, Du lịch...) có ý kiến về sự phù hợp của đề xuất dự án về nội dung, quy mô, phạm vi với các quy hoạch chuyên ngành và các nội dung có liên quan.

g) Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội có ý kiến về sự phù hợp của đề xuất dự án với điều kiện đảm bảo an ninh, quốc phòng (nếu có).

h) UBND các quận, huyện, thị xã nơi có đất tham gia ý kiến:

- Phạm vi, ranh giới khu đất, diện tích khu đất (chồng lấn các dự án khác nếu có); nguồn gốc quá trình sử dụng đất (theo hồ sơ lưu trữ), hiện trạng sử dụng đất;

- Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch chung; quy hoạch phân khu đã được phê duyệt;

- Sự phù hợp của đề xuất dự án về nội dung, quy mô, phạm vi với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Đảm bảo đồng bộ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

- Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án có cùng mục đích sử dụng đất, mục tiêu, lĩnh vực đầu tư với đề xuất dự án.”.

3. Sửa đổi Khoản 5 Điều 9:

“5. Sau khi UBND Thành phố có văn bản chấp thuận cho phép tổ chức kinh tế thực hiện nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đề xuất thực hiện dự án, tổ chức kinh tế có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện các nội dung:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất và xác định mốc giới, diện tích đất trong phạm vi đề xuất dự án để thực hiện nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

b) UBND cấp xã nơi có đất để thông báo công khai về mục tiêu, quy mô, ranh giới, diện tích dự án; Hướng dẫn người sử dụng đất để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (các trường hợp đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định nhưng chưa thực hiện cấp giấy chứng nhận).

c) Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đăng ký vào sổ địa chính và hướng dẫn thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh khi chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

d) UBND cấp huyện để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (các trường hợp đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định nhưng chưa thực hiện cấp giấy chứng nhận); xác nhận về diện tích đất cấp giấy chứng nhận; diện tích đã hoàn thành nhận chuyển nhượng, góp vốn, thuê quyền sử dụng đất và diện tích đất phải thực hiện theo Khoản 1, 2 Điều 8a của Quy định này.

đ) Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định; Liên hệ với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và UBND cấp huyện để được hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng hoặc quy hoạch chi tiết dự án theo quy định.

e) Sau khi thủ tục về đầu tư, quy hoạch dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức kinh tế có trách nhiệm:

- Liên hệ với UBND cấp huyện để làm thủ tục thu hồi diện tích đất theo quy định Khoản 1, 2 Điều 8a của Quy định này (nếu có).

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục trình UBND Thành phố cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch và quy định.”.

4. **B**ổ sung, thay thế, bỏ một số cụm từ trong một số Điều, Khoản của Quy định:

a) Thay thế cụm từ “quyết định chủ trương đầu tư” bằng cụm từ “chấp thuận chủ trương đầu tư” tại Khoản 3 Điều 8, Khoản 2, Điều 16 và Điểm a Khoản 2 Điều 17.

b) Bỏ cụm từ “quyết định chủ trương đầu tư” trong Khoản 2 Điều 8 và Điểm d, Khoản 2, Điều 13.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ~~04~~ tháng 6 năm 2022. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *u*

- Như Điều 2; *m*
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, XD, TC, TP;
- TTTU, TT HĐND Thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy; Đoàn ĐBQH&HĐND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ TP);
- Website Chính phủ; Cổng Giao tiếp ĐT Hà Nội;
- VP UBTP: các PCVP; các phòng CV;
- Trung tâm Tin học - Công báo;
- Lưu: VT, TN. *12*

(để
báo
cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Chu Ngọc Anh

