

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG

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

Số: 16 /2006/QĐ-UBND

Hà Thành, ngày 09, tháng 07 năm 2006

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Hậu Giang**

12  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

- Căn cứ Luật Tổ chức UBND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi Trường, Giám đốc Sở Tư pháp,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Những Quy định trước đây trái với Quy định ban hành kèm theo Quyết định này đều không còn hiệu lực thi hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, các Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan, Ban ngành tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng UBND TP HCM;
- Bộ, Tài chính, TN & MT, Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT, TL, HĐND, UBND tỉnh;
- VPTU, các Ban Đảng;
- UBNDTQ, các Đoàn thể tỉnh;
- Viện KSNĐ, TAND cấp;
- UBND các huyện, thị xã;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Phòng VB - TT, Sở Tư pháp;
- Lưu VT (4, 6) ss.

5/10/2014

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN,**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thống

**QUY ĐỊNH**

**Về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, giao đất,  
cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Hậu Giang**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 13/2006/QĐ-UBND  
ngày 05 tháng 1 năm 2006 của UBND tỉnh Hậu Giang)*

**CHƯƠNG I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng:**

1. Quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

2. Các dự án đầu tư bao gồm:

a. Dự án sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; sử dụng đất để chỉnh trang phát triển khu đô thị và kinh dân cư nông thôn; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

b. Dự án sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp: đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư, các dự án có 100% vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp; thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

c. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về khoáng sản; sử dụng đất để làm mặt bằng di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo yêu cầu bảo vệ môi trường hoặc theo quy hoạch mà không thể bố trí vào khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

d. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ công cộng bao gồm các công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, giáo dục, đào tạo, văn hóa, khoa học kỹ thuật, y tế, thể dục, thể thao, chợ.



3. Các dự án đầu tư khác không thuộc phạm vi áp dụng của quy định này.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng:**

1. Các tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất (sau đây gọi chung là người xin giao đất, thuê đất) để thực hiện các dự án đầu tư.

2. Tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

## **CHƯƠNG II TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT**

### **Điều 3. Thỏa thuận địa điểm, quy hoạch sử dụng đất, hồ sơ xin giao đất, thuê đất:**

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc UBND huyện, thị (sau đây gọi chung là UBND cấp huyện) để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận xong địa điểm và căn cứ vào quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất chung của tỉnh đã được cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình UBND tỉnh xin chủ trương quy hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án.

2. Sau khi có văn bản thỏa thuận địa điểm, văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, người xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ xin giao đất, thuê đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời gian không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra hồ sơ địa chính, trích lục bản đồ địa chính khu đất, lập hồ sơ trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất.

4. Trong thời gian không quá bốn (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND tỉnh xem xét, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi thực hiện dự án chỉ đạo UBND xã, phường, thị trấn (gọi chung là UBND cấp xã) tổ chức công bố công khai quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định.

6. Hồ sơ xin giao đất, thuê đất thực hiện theo quy định của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

**Điền 4.** Họ đực, lập và trình duyệt phương án tổng thể về bài phương, họ tự và cái định cư:

1. Các cư quy hoạch sử dụng đất được duyệt, người xin giao đất, thuê đất có nghĩa vụ liên hệ đơn vị có chức năng do đất để do đặc lập họ và ký (hoặc thuê đất) thuê đất phục vụ cho việc thuê đất, bài phương, giải pháp hàng và giao đất, cho thuê đất.

2. Người xin giao đất, thuê đất liên hệ cơ quan Bộ phương thiết kế - (KINH) thuê hoặc huyện (gửi) chúng là từ chức thực bài phương) để trình mặt lập đồng thuê thuê bài phương, giải pháp hàng.

3. Từ chức thực thuê bài phương lập phương án tổng thể về bài phương, họ tự và cái định cư thông qua Hội đồng bài phương, họ tự và cái định cư của họ an dân định và trình UBND tỉnh xét duyệt.

**Điền 5.** Lập thủ tục thuê đất và họ tự và cái định, ca phía:

1. Sau khi phương án tổng thể về bài phương, họ tự và cái định cư được xét duyệt, UBND cấp huyện tự có đất bị thu hồi thông báo trước ít nhất chín mươi (90) ngày đối với trường hợp thuê đất bằng ngân sách và một trăm năm mươi (150) ngày đối với trường hợp thuê đất phi nông nghiệp cho người dân (80) ngày đối với trường hợp thuê đất phi nông nghiệp cho người dân sử dụng đất biệt về lý do thu hồi thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bài phương, họ tự và cái định cư.

2. Trước khi thuê thời gian thông báo ít nhất là hai mươi (20) ngày, người xin giao đất thuê đất hoặc từ chức thực thuê bài phương chuyên họ tự và cái định của họ và trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất thuộc cơ cấu dự định (nếu cần họ tự và trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất thuộc cơ cấu dự định và các cơ chế sử dụng đất.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, UBND tỉnh xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất.

4. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi đất thuộc cơ cấu dự định (nếu cần họ tự và trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất) của người bị thu hồi đất theo thẩm quyền.

**Điền 6.** Lập và trình duyệt phương án bài phương, giải pháp hàng:

1. Từ chức thực thuê bài phương, họ tự và cái định lập họ tự và cái định của họ tự và trình UBND tỉnh xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất thuộc cơ cấu dự định (nếu cần).

2. Áp giá bồi thường, lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm kinh phí chính lý biến động đất đai, cập nhật hồ sơ địa chính) của dự án thông qua Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

3. Sau khi có quyết định thu hồi đất chung của UBND tỉnh, tổ chức thực hiện bồi thường trình thẩm định và trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

4. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, cơ quan Nhà nước cấp thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho tổ chức thực hiện bồi thường quyết định phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

### **Điều 7. Chi trả bồi thường, hỗ trợ tái định cư, thông báo xử lý thế chấp:**

1. Sau khi phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được xét duyệt, tổ chức thực hiện bồi thường phối hợp với người xin giao đất, thuê đất thông nhất kế hoạch và tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư theo phương án được duyệt.

2. Đối với những trường hợp đất và tài sản trên đất đã thực hiện cho thuê, thế chấp, hạo lãnh, góp vốn khi Nhà nước thu hồi đất thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng hạo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Bên thuê đất, bên nhận thế chấp, bên nhận hạo lãnh, bên nhận góp vốn được người bị thu hồi đất bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Khi chi trả bồi thường, người xin giao đất, thuê đất (hoặc tổ chức được ủy nhiệm) thông báo cho tổ chức tín dụng nơi người bị thu hồi đất đã thế chấp, bảo lãnh, góp vốn để thanh lý hợp đồng, các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất có liên quan người xin giao đất, thuê đất chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để thực hiện chính lý biến động hoặc thu hồi giấy.

4. Các trường hợp khác cơ quan tái nguyên và môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

### **Điều 8. Chính lý biến động đất đai, cập nhật hồ sơ địa chính:**

Căn cứ quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vụ hồ sơ do người xin giao đất, thuê đất chuyển đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các cấp có trách nhiệm chính lý biến động đất đai, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định.

**Điều 9. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:**

1. Sau khi giải phóng xong mặt bằng, người xin giao đất, thuê đất liên hệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập phiếu chuyển gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

2. Sau khi nhận được thông báo về nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo mức nghĩa vụ tài chính trực tiếp cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước theo quy định của pháp luật.

3. Phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất đai: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; xác định theo quy định của pháp luật, thông báo và hướng dẫn người xin giao đất, thuê đất nộp trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

**Điều 10. Giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy:**

1. Sau khi hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra hồ sơ địa chính, xác minh thực địa, lập hồ sơ trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với tổ chức thực hiện bồi thường và chính quyền địa phương nơi có đất bị thu hồi tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

4. Thời gian thực hiện các công việc nêu trên không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian người xin giao đất, thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người xin giao đất, thuê đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian cụ thể của từng công việc thực hiện theo Quyết định số 1349/QĐ-CT/UB ngày 17/9/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án: cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế "một cửa" của Sở Tài nguyên và Môi trường.

**Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của người xin giao đất, thuê đất:**

1. Người xin giao đất, thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Người xin giao đất, thuê đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, định định; tích, đầu tư vào đất theo đúng dự án; được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.



### **Điều 12. Giải quyết khiếu nại:**

1. Sau khi quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

2. Trường hợp người bị thu hồi đất chưa thống nhất với kết quả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được khiếu nại theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, thời hiệu giải quyết khiếu nại và trình tự giải quyết khiếu nại thực hiện theo Điều 138 Luật Đất đai 2003 và Điều 162, 163, 164 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, khoản 13, 14 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ.

3. Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, bàn giao mặt bằng dự án đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

## **CHƯƠNG III TÓM TẮT THỰC HIỆN**

### **Điều 13. Xử lý vi phạm:**

1. Sau thời hạn sáu (06) tháng kể từ khi có văn bản thỏa thuận mua điếm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nếu người xin giao đất, thuê đất không tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo của dự án. Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ kiến nghị UBND tỉnh thu hồi văn bản đó.

2. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất để cho phép thi khu đất sẽ bị thu hồi theo quy định tại khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003.

3. Trường hợp chậm thực hiện bồi thường, chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không được cơ quan quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho phép; tự tiện di chuyển, làm sai lệch, hư hỏng mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình thì bị xử phạt theo quy định tại Điều 16, 17, 20 Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

4. Đất sử dụng không đúng mục đích được giao, cho thuê thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Luật Đất đai 2003, đồng thời xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 182/2004 NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ.

5. Những trường hợp vi phạm khác trong lĩnh vực đất đai sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 14.** Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các ngành chức năng có liên quan triển khai, hướng dẫn thực hiện Quy định này.

**T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KI. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



*Nguyễn Văn Cường*