

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN PHONG THỔ**

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

Số: 1265/UBND-TNMT

V/v hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện
cơ chế tập trung đất đai trên địa bàn
huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu

Phong Thổ, ngày 14 tháng 8 năm 2023

Kính gửi:

- Các cơ quan, đơn vị huyện;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện;
- Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn.

Căn cứ Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của UBND tỉnh Lai Châu về ban hành Kế hoạch thực hiện cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn trên địa bàn tỉnh Lai Châu; 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; Công văn số 1514/STNMT-ĐDB ngày 12/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường (sao gửi kèm theo).

Để thống nhất trong việc thực hiện cơ chế, chính sách tập trung đất đai trên địa bàn huyện, UBND huyện Phong Thổ hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện cơ chế, chính sách tập trung đất đai trên địa bàn huyện như sau:

I. Trình tự, thủ tục về đất đai khi thực hiện cơ chế, chính sách tập trung đất đai

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 huyện (nơi thực hiện dự án).

Trên cơ sở lựa chọn hình thức sử dụng đất của Nhà đầu tư đã đăng ký, các cơ quan, đơn vị huyện; UBND các xã, thị trấn 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. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cùng Nhà đầu tư tổng hợp dự kiến quy mô, vị trí, hình thức sử dụng đất, mức hỗ trợ cho Nhà đầu tư, hộ gia đình, cá nhân và hỗ trợ đo đạc, chỉnh lý biên 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 Phòng Tài chính - Kế hoạch tham mưu trình cấp 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, UBND cấp 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 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 theo quy định. Trường hợp đất chưa được cấp Giấy chứng nhận, UBND cấp xã hướng dẫn các hộ gia đình, cá nhân có đất lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và xác nhận nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất chuyển Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thẩm định, Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp khu vực dự án chưa có 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 và thực hiện cấp mới, cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định.

+ Trường hợp người sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì UBND cấp xã 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. Căn cứ vào Giấy chứng nhận được cấp, Nhà 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. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện thực hiện đăng ký biến động theo quy định.

+ Trường hợp người sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND huyện 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.

- Trường hợp trong khu vực 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 Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND huyện 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 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện gia hạn sử dụng đất cho người sử dụng đất 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.

- 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. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân 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 UBND cấp xã hoặc đất do UBND cấp 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 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.

II. Trình tự, thủ tục lập dự toán, thanh quyết toán hỗ trợ kinh phí khi thực hiện cơ chế, chính sách tập trung đất đai

Thực hiện theo Công văn số 1156/HD-STC ngày 01/6/2020 của Sở Tài chính tỉnh Lai Châu về việc hướng dẫn lập dự toán, thanh toán, quyết toán các khoản hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định số 57/2018/NĐ-CP và Nghị quyết 12/2019/NQ-HĐND (*sao gửi kèm*).

III. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp lập văn bản thỏa thuận chuyển đổi với nhau (*Hợp đồng chuyển đổi*) gửi UBND cấp xã nơi có đất xác nhận sau đó nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác nhận nội dung thay đổi vào đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất tại UBND cấp xã nơi có đất. Trường hợp người sử dụng đất đang thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng thì việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng. Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp. Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

Trên đây là hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện cơ chế, chính sách tập trung đất đai của UBND huyện Phong Thổ. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về UBND huyện Phong Thổ (*qua Phòng Tài nguyên và Môi trường*) để được hướng dẫn, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Sở TN&MT;
- UBND huyện: U3;
- Lưu: VT, C1, TNMT.

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

Trịnh Văn Đoàn