

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 42 /2008/QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Về trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất để
thực hiện dự án đầu tư của các tổ chức kinh tế trong nước không sử
dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn
đầu tư nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội và Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 về quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thủ đô;

Căn cứ Nghị quyết số 15/2008/NQ-QH12 ngày 29/5/2008 của Quốc hội khoá XII về việc điều chỉnh địa giới hành chính Thành phố Hà Nội và một số tỉnh có liên quan;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 của Chính phủ về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 và số 06/2007/TT-BTNMT ngày 2/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 460/TTr-STNMT.KH ngày 18/9/2008 và của Sở Tư pháp tại báo cáo thẩm định số 355/STP-VPPQ ngày 21/10/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Khái niệm, đối tượng và phạm vi áp dụng

1- Khái niệm

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất là việc các cơ quan chức năng chuyên ngành thẩm tra hồ sơ xin sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trong nước (sau

đây gọi chung là tổ chức) để xác định nhu cầu sử dụng đất phù hợp với các quy định của pháp luật, làm căn cứ trình cấp thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

2- Đối tượng áp dụng

Quyết định này áp dụng đối với các tổ chức kinh tế trong nước có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội.

3- Phạm vi áp dụng

a) Quyết định này áp dụng đối với các dự án đầu tư không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Những dự án sử dụng đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư mà trong đó có ghi rõ vị trí, quy mô diện tích đất không thuộc phạm vi thực hiện theo Quyết định này.

Điều 2. Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất

1- Đơn xin sử dụng đất (theo mẫu) kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và Quyết định thành lập tổ chức (nếu là doanh nghiệp Nhà nước).

2- Dự án đầu tư gồm hai phần: báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở được phê duyệt theo quy định về quản lý đầu tư xây dựng công trình phù hợp với Văn bản cho phép làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

Dự án đầu tư phải có các văn bản thỏa thuận sau:

a) Văn bản thỏa thuận quy hoạch kiến trúc của Sở Quy hoạch Kiến trúc và bản vẽ chỉ giới đường đỏ, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị 1/2000, 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Luật Xây dựng và Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng và Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng.

b) Văn bản thỏa thuận về quy hoạch thoát lũ, an toàn đê điều (đối với các công trình sử dụng đất liên quan đến đê điều và quy hoạch thoát lũ); về phòng cháy chữa cháy và thỏa thuận về cung cấp dịch vụ (cấp điện, cấp thoát nước, tổ chức giao thông).

c) Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc văn bản xác nhận Bản cam kết bảo vệ môi trường theo quy định tại Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 9/8/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

3- Bản kê khai của tổ chức xin giao đất, thuê đất đối với tất cả các diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét việc chấp hành pháp luật đất đai trong quá trình thực hiện từng dự án.

4- Giấy tờ về quyền sử dụng đất; trích đo bản đồ Địa chính tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp hoặc do tổ chức, cá nhân có chức năng hành nghề đo đạc và bản đồ lập được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định.

5- Đối với đất có tài sản gắn liền với đất là công sản do các cơ quan Nhà nước ở Trung ương và các doanh nghiệp Nhà nước sử dụng phải có thoả thuận bằng văn bản của Bộ Tài chính về việc cho phép chuyển công năng sử dụng của công sản đó sang sử dụng vào mục đích khác.

6- Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đối với các trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với các trường hợp không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất).

Hồ sơ được lập thành 07 bộ (bản gốc hoặc bản sao y).

Điều 3. Nội dung thẩm định hồ sơ để xác định nhu cầu sử dụng đất

1- Rà soát mức độ phù hợp của dự án đầu tư với: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Thành phố đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; chủ trương đầu tư và quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố, quy hoạch - kế hoạch phát triển ngành và phương án tài chính khả thi để thực hiện dự án theo quy định.

2- Rà soát nhu cầu sử dụng đất so với định mức sử dụng đất đối với loại đất có quy định về định mức sử dụng đất; Trên cơ sở quy hoạch tổng mặt bằng hoặc quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thẩm tra, cân đối với các chỉ tiêu trong dự án đầu tư, định mức sử dụng đất, xác định quy mô diện tích đất để thực hiện dự án, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả.

3- Mức độ ảnh hưởng của việc sử dụng đất đến môi trường theo quy định tại Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 9/8/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Bảo vệ môi trường.

4- Thẩm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, nghĩa vụ tài chính về đất của tổ chức kinh tế xin giao đất, thuê đất đối với Nhà nước trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó trên địa bàn Thành phố và đề nghị các Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố nơi tổ chức có sử dụng để lấy ý kiến xác nhận việc chấp hành pháp luật về đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

5- Thẩm tra sự phù hợp với chính sách, quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố của phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đối với các trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với các trường hợp không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất).

6- Quy mô diện tích đất của dự án được xác định căn cứ vào:

- a) Điều kiện về quỹ đất đai của địa phương đối với từng khu vực cụ thể;
- b) Công nghệ áp dụng, trình độ khoa học kỹ thuật;
- c) Công suất của nhà máy, xí nghiệp.

7- Căn cứ quy định về quản lý đầu tư xây dựng công trình, quy chuẩn xây dựng, thẩm tra phương án kỹ thuật, đảm bảo chất lượng công trình và thiết kế cơ sở để xác định nhu cầu sử dụng đất thực hiện các hạng mục dự án.

Điều 4. Cơ quan thẩm định nhu cầu sử dụng đất

Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì cùng các Sở, ban, ngành liên quan và UBND các quận, huyện, thành phố trực thuộc (sau đây gọi chung là UBND cấp huyện) (nơi có đất) thẩm định nhu cầu sử dụng đất, có trách nhiệm:

1- Kiểm tra hồ sơ để xác định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư đảm bảo đúng nội dung dự án theo quy định và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

2- Yêu cầu tổ chức xin sử dụng đất, các Sở, Ban, Ngành và UBND cấp huyện (nơi có đất) và các tổ chức có liên quan cung cấp tài liệu cần thiết để làm căn cứ thẩm định.

3- Từ chối thẩm định nhu cầu sử dụng đất các trường hợp hồ sơ chưa đủ thủ tục theo quy định; những trường hợp diện tích đất xin sử dụng hiện có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng mà chưa có quyết định giải quyết có hiệu lực pháp luật của cấp có thẩm quyền.

Điều 5. Trình tự, thủ tục giải quyết

1- Tiếp nhận hồ sơ

Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 nộp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết các thủ tục hành chính (Sở Tài nguyên và Môi trường -18 phố Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa, Hà Nội - Điện thoại: 04.7731563).

a) Đối với các hồ sơ hợp lệ: Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận và viết phiếu hẹn ngày trả lời kết quả;

b) Đối với các hồ sơ chưa hợp lệ: Sở Tài nguyên Môi và trường không tiếp nhận, nhưng phải hướng dẫn tổ chức hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

2- Thời gian thẩm định nhu cầu sử dụng đất không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

3- Phương pháp thực hiện

a) Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ đến các Sở, Ban, Ngành, UBND cấp huyện (nơi có đất) để lấy ý kiến bằng Văn bản đối với từng dự án.

Các nội dung mà trong hồ sơ, hiện trạng quản lý, sử dụng đất đã thể hiện thì Sở Tài nguyên và Môi trường trực tiếp thẩm tra, không phải gửi hồ sơ lấy ý kiến của các Sở, Ban, Ngành có liên quan và UBND cấp huyện nơi có đất. Trường hợp cần thiết, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp để thẩm tra xác định nhu cầu sử dụng đất. Khi đó, biên bản và kết luận của cuộc họp là căn cứ để Sở Tài nguyên và Môi trường ra thông báo kết quả thẩm định.

b) Trên cơ sở ý kiến đóng góp của các Sở, Ban, Ngành và UBND cấp huyện, tổ chức có nhu cầu sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ theo nội dung góp ý của các đơn vị; Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp có Văn bản thông báo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất để tổ chức đó hoàn thiện dự án, hướng dẫn lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án.

4- Gửi hồ sơ lấy ý kiến các Sở, ngành, UBND cấp huyện (nơi có đất)

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa và thu thập các tài liệu cần thiết, gửi hồ sơ đến các cơ quan có liên quan (gồm cả Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố mà đơn vị có sử dụng đất đối với các trường hợp xác minh về chấp hành pháp luật đất đai) để lấy ý kiến về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành và lãnh thổ.

Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Văn bản yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, Ban, Ngành và UBND cấp huyện (nơi có đất) có liên quan có trách nhiệm cho ý kiến trả lời bằng văn bản về lĩnh vực quản lý Nhà nước được phân công.

5- Trình tự, thủ tục xác nhận việc chấp hành pháp luật về đất đai thực hiện theo khoản 2, Mục IV Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

6- Thông báo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

Sau 04 ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ ý kiến của các Sở, ngành và UBND cấp huyện (nơi có đất), Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ra văn bản thông báo kết quả thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để chủ đầu tư hoàn chỉnh dự án, lập hồ sơ sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp sau 15 ngày làm việc kể từ khi gửi văn bản mà có Sở, Ban, Ngành và UBND cấp huyện (nơi có đất) chưa có văn bản trả lời thì Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn tiến hành thẩm định; đồng thời báo cáo UBND Thành phố. Đơn vị không có văn bản trả lời phải chịu trách nhiệm về nội dung, lĩnh vực quản lý Nhà nước được phân công.

7- Đối với hồ sơ chưa đủ điều kiện để thẩm định nhu cầu sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường ra văn bản thông báo cho tổ chức bổ sung. Thời gian bổ sung hồ sơ không được tính thời gian giải quyết hồ sơ.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Các quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây (cũ) quy định về trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của các tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội có nội dung trái với quyết định này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các Sở, ban, Ngành, UBND cấp huyện và các tổ chức có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung.

Điều 7. Chánh Văn phòng UBND Thành Phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành Thành phố; Chủ tịch UBND cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP
(để báo cáo)
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, TC;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQH HN;
- Như Điều 7;
- CPVP, TH, các Phòng CV;;
- Trung tâm công báo
(để đăng công báo);
- Lưu, Nth (8 b), VT (120b)

T.M ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh