

Số: **43** /2021/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày **19** tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Quy định việc thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ 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 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định việc thu hồi đất trong trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng đối với trường hợp thuê đất của Nhà nước; thuê lại đất của chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

2. Việc thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng đối với trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất để đầu tư, xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề (gọi tắt là doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng).

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê lại đất có gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng để đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề (gọi tắt là bên thuê lại đất).

4. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp thuê đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề

1. Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề theo dõi việc bên thuê đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng, báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để xử lý các bước tiếp theo.

2. Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện các nội dung được quy định tại khoản 5 và 6 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) mà bên thuê đất vẫn không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập đoàn kiểm tra, thanh tra.

Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ theo kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra đối với bên thuê đất trong việc xác định trường hợp thuê đất trước hoặc sau ngày 03 tháng 3 năm 2017 (ngày Nghị định số 01/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành); trình tự thực hiện như sau:

a) Trường hợp thuê đất trước ngày 03 tháng 3 năm 2017 mà bên thuê đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 8 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP), Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất và giao cho Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh quản lý đối với đất khu trong khu công nghiệp, giao Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý đối với đất khu trong cụm công nghiệp, làng nghề thuộc địa bàn quản lý.

b) Trường hợp thuê đất từ ngày 03 tháng 3 năm 2017 trở về sau, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo quy định tại điểm 7 khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, như sau:

- Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày có kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra mà bên thuê đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo và đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng trên trang thông tin điện tử của cơ quan, đơn vị; đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng trên trang thông tin điện tử của đơn vị.

- Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng mà bên thuê đất không có văn bản đề nghị gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất.

- Trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai, bên thuê đất tiến hành lập thủ tục gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng theo quy định.

- Hết thời gian gia hạn đưa đất vào sử dụng 24 tháng theo quy định trong trường hợp được gia hạn mà bên thuê đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh thu hồi đất và giao cho Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh quản lý đối với đất khu trong khu công nghiệp, giao Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý đối với đất khu trong cụm công nghiệp, làng nghề thuộc địa bàn quản lý.

Điều 4. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp thuê lại đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề

Sau khi doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng rà soát các trường hợp thuê lại đất trước hoặc sau ngày 03 tháng 3 năm 2017 và thực hiện như sau:

1. Trường hợp thuê lại đất trước ngày 03 tháng 3 năm 2017: doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường; căn cứ hồ sơ thuê lại đất với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất theo quy định tại khoản 8 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) và giao cho doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng quản lý đối với phần diện tích đất Nhà nước thu hồi.

2. Trường hợp thuê lại đất từ ngày 03 tháng 3 năm 2017 trở về sau: doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP), như sau:

a) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hợp đồng cho thuê lại đất quy định bên thuê lại đất phải đưa đất vào sử dụng nhưng bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng phối hợp với cơ quan quản lý khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề làm việc với bên thuê lại đất để yêu cầu đưa đất vào sử dụng.

b) Sau thời hạn (05 năm) ngày kể từ ngày doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng, cơ quan quản lý khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề làm việc với bên thuê lại đất nhưng bên thuê lại đất vẫn chưa đưa đất vào sử dụng; doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng lập danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất báo cáo Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Công Thương, Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có đất), Sở Tài nguyên và Môi trường. Các cơ quan nhận được báo cáo và doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng có trách nhiệm công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan, đơn vị.

Đồng thời, theo chức năng, nhiệm vụ các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất, bên thuê lại đất có văn bản đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư gửi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư (gọi tắt là cơ quan đăng ký đầu tư) để được xem xét điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

d) Trong thời hạn 38 (ba mươi tám) ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản của bên thuê lại đất, cơ quan đăng ký đầu tư phải có ý kiến cụ thể bằng văn bản (theo Điều 45 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 văn bản chấp thuận được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư của cơ quan đăng ký đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng tiến hành gia hạn tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê lại đất. Thời gian gia hạn sử dụng đất không quá thời gian theo tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê lại đất.

3. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng đã thực hiện các quy định tại khoản 2 Điều này mà bên thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng, không có văn bản đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư và không được xem xét điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư thì trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày có văn bản của cơ quan đăng ký đầu tư quy định tại điểm d khoản 2 Điều này, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng mời Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh (đối với khu công nghiệp), Sở Kế hoạch và Đầu tư (đối với cụm công nghiệp, làng nghề) tiến hành kiểm tra đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê lại đất.

Đồng thời, báo cáo Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh (đối với khu công nghiệp), Sở Kế hoạch và Đầu tư (đối với cụm công nghiệp, làng nghề) để xem xét, đề xuất chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư và thu hồi Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư và thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng tiến hành thanh lý hợp đồng cho thuê lại đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc ký phụ lục hợp đồng cho thuê lại đối với trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng.

Điều 5. Trình tự thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy chứng nhận); quyền lợi có liên quan đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề

1. Trường hợp thuê đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề

a) Sau khi cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thông báo thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

b) Sau thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo mà bên thuê đất không nộp lại Giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định hủy Giấy chứng nhận theo quy định.

2. Trường hợp thuê lại đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề

Sau khi cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất, doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng có văn bản yêu cầu bên thuê lại đất giao nộp lại bản gốc Giấy chứng nhận để chuyển cơ quan Tài nguyên và Môi trường để thực hiện thu hồi hoặc chỉnh lý Giấy chứng nhận theo quy định. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc bên thuê lại đất vẫn không giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng có trách nhiệm gửi văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để ban hành quyết định hủy Giấy chứng nhận theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai rà soát từng trường hợp cụ thể và xác định việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Đối với các trường hợp Giấy chứng nhận không đăng ký thế chấp thì chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

b) Đối với các trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp đang đăng ký thế chấp tại các tổ chức tín dụng, Văn phòng Đăng ký đất đai tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với tổ chức tín dụng có liên quan xử lý từng trường hợp cụ thể theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng và bên thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 6. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hàng năm, tổng hợp tình hình sử dụng đất, cho thuê đất, cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề trên địa bàn tỉnh; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 22 tháng 12 (theo Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chế độ báo cáo định kỳ phục vụ mục tiêu quản lý trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng).

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành kiểm tra, thanh tra và đề xuất xử lý việc không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề; đồng thời, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất nếu có vi phạm theo quy định tại Điều 3, Điều 4 Quyết định này.

2. Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh:

a) Theo dõi, kiểm tra, tổng hợp tình hình sử dụng đất, cho thuê đất, cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh; kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) đối với các trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng; hàng năm, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường chậm nhất vào ngày 17 tháng 12 của kỳ báo cáo để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

b) Đề xuất xử lý các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê lại đất qua kết quả thanh tra, kiểm tra theo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

c) Thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy phép xây dựng đối với các dự án trong các khu công nghiệp theo thẩm quyền và quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Theo dõi, kiểm tra, tổng hợp tình hình sử dụng đất, cho thuê đất, cho thuê lại đất tại cụm công nghiệp, làng nghề trên địa bàn; kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) đối với các trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường chậm nhất vào ngày 17 tháng 12 của kỳ báo cáo để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

b) Thu hồi giấy phép xây dựng đối với các dự án trong cụm công nghiệp, làng nghề (nếu có) theo thẩm quyền và quy định.

4. Các Sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo chức năng nhiệm vụ được giao:

a) Thực hiện hoặc phối hợp thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy phép xây dựng đối với các dự án trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề theo thẩm quyền và quy định (nếu có).

b) Giải quyết, xử lý các vướng mắc liên quan đến việc thuê đất, thuê lại đất và thu hồi đất.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2021.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định, nếu có phát sinh vướng mắc thì các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trưởng Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Giám đốc Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ; Website Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư Pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp Lâm Đồng;
- Như Điều 8;
- Lãnh đạo VP.UBND tỉnh;
- Website VP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, ĐC, XD, MT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Hiệp