**NỘI DUNG THỦ TỤC HÀNH CHÍNH THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT CỦA BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH THỰC HIỆN TIẾP NHẬN HỒ SƠ VÀ TRẢ KẾT QUẢ TẠI BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH KON TUM**

**I. Lĩnh vực tài nguyên**

**01. Thủ tục: *Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*** *(đối với quỹ đất đã được UBND tỉnh Kon Tum giao Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum).*

|  |  |
| --- | --- |
| **Trình tự thực hiện** | **Bước 1**. Tổ chức, cá nhân trực tiếp hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích nộp hồ sơ tại Văn thư BQLKKT tỉnh Kon Tum;  - Địa chỉ: 145 URe, phường Duy Tân, Thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;  - Thời gian: Từ 07giờ30 đến 10giờ30 và từ 13giờ30 đến 16giờ30 các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ hoặc ngày làm việc bù theo quy định).  **Bước 2.** Văn thư BQLKKT tỉnh kiểm tra tính đầy đủ và đúng quy định của hồ sơ:  - Trường hợp hồ sơ đầy đủ và đúng quy định thì tiếp nhận hồ sơ, *(đồng thời phát hành 02 liên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, 01 liên giao cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ, 01 liên chuyển kèm theo hồ sơ và Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ tới phòng chuyên môn của BQLKKT tỉnh (Phòng Quản lý xây dựng, tài nguyên và môi trường);*  - Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ thì hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ thông qua việc phát hành và giao Phiếu yêu cầu bổ sung hoàn thiện hồ sơ cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ;  - Trường hợp hồ sơ chưa đúng quy định thì không tiếp nhận hồ sơ *(đồng thời phát hành 02 liên Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ, 01 liên giao cho tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ, một liên lưu theo quy định).*  **Bước 3.** PhòngQuản lý xây dựng, tài nguyên và môi trường tham mưu Lãnh đạo BQLKKT tỉnh giải quyết hồ sơ TTHC theo đúng quy định.  **Bước 4.** Tổ chức, cá nhân trực tiếp nộp lại Giấy hẹn trả kết quả và nhận kết quả giải quyết TTHC tại Văn thư BQLKKT tỉnh Kon Tum hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích. Thời gian: Từ 07giờ30’ đến 10giờ30’ và từ 13giờ30’ đến 16giờ30’ các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần (trừ ngày nghỉ hoặc ngày làm việc bù theo quy định). |
| **Cách thức thực hiện** | Trực tiếp tại BQLKKT tỉnh Kon Tum. |
| **Thành phần, số lượng hồ sơ** | *a. Thành phần hồ sơ bao gồm:*  **\* Trường hợp 1: Giao đất, cho thuê đất thuộc trường hợp dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư.**  - Đơn xin giao lại đất, cho thuê đất *(theo mẫu-bản chính).*  - Giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư *(bản sao);*  + Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp kèm bản sao thuyết minh dự án đầu tư nhưng phải nộp bản sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.  + Trường hợp dự án cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;  - Trích đo, trích lục bản đồ địa chính *(do cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường thuộc Ban quản lý Khu kinh tế thực hiện);*  - Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất theo khoản 3 điều 58 Luật đất đai 2013 và điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP *(theo phụ lục kèm theo)* đã lập khi cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc thẩm định dự án đầu tư hoặc xét duyệt dự án *(bản sao có chứng thực);*  **\* Trường hợp 2: Giao đất, cho thuê đất thuộc trường hợp dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.**  - Đơn xin giao lại đất, cho thuê đất *(theo mẫu - bản chính);*  - Bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư *(bản sao có chứng thực);*  - Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình (*trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo thì phải có báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trinh tôn giáo (bản chính);*  - Trích đo, trích lục bản đồ địa chính *(do cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường thuộc Ban quản lý Khu kinh tế thực hiện).*  b. Số lượng hồ sơ: 01 bộ. |
| **Thời hạn giải quyết** | 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ hợp lệ |
| **Đối tượng thực hiện** | Cá nhân, tổ chức phù hợp với yêu cầu, điều kiện tại thủ tục này. |
| **Cơ quan thực hiện** | - Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.  - Cơ quan phối hợp: Các cơ quan có liên quan. |
| **Kết quả** | Quyết định giao lại đất hoặc quyết định cho thuê đất*.* |
| **Lệ phí** | Không. |
| **Tên mẫu đơn, tờ khai** | Đơn xin giao lại đất, xin thuê đất *(Mẫu số 01, Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).* |
| **Yêu cầu, điều kiện** | Đáp ứng các điều kiện về giao đất, cho thuê đất được quy định tại Khoản 3 Điều 58 - Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Điều 42 – Luật Đầu tư số 67/2014/QH13; Điều 14 - Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014; Điều 27 - Nghị định số 118/2015/NĐ-CP, ngày 12/11/2015 *(Có phụ lục kèm theo*). |
| **Căn cứ pháp lý** | *- Luật Đất đai số 45/2013/QH13.*  *- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13;*  *- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ.*  *- Nghị định số 118/2015/NĐ-CP, ngày 12/11/2015 của Chính phủ.*  *- Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT, ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường* |

**Mẫu số 01**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT)*

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

*..., ngày..... tháng .....năm ....*

**ĐƠN 1 ….....................**

***Kính gửi***: Ủybannhân dân2 .........................................................

1. Người xin giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 3................................................................................................................

2. Địa chỉ/trụ sở chính:...................................................................................

3. Địa chỉ liên hệ:.................................................................…................

4. Địa điểm khu đất:........................................................................................

5. Diện tích (m2):............................................................................................

6. Để sử dụng vào mục đích: 4........................................................................

7. Thời hạn sử dụng:………………………………………..........………….

8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếucó) đầy đủ, đúng hạn;

Các cam kết khác (nếu có)..............................................................................

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Người làm đơn**  *(ký và ghi rõ họ tên)* |

*Ghi chú:*

*1. Ghi rõ đơn xin giao đất hoặc xin thuê đất hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất.*

*2. Ghi rõ tên UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.*

*3. Ghi rõ họ, tên cá nhân xin sử dụng đất/cá nhân đại diện cho hộ gia đình/cá nhân đại diện cho tổ chức; ghi thông tin về cá nhân (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu…); ghi thông tin về tổ chức (Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế…).*

*4. Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư hoặc cấp văn bản chấp thuận đầu tư./.*

**PHỤ LỤC**

(*kèm theo Thủ tục: Giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất đã được UBND tỉnh giao Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh).*

**\* Khoản 3, Điều 58 Luật Đất đai số 45/2013/QH13:**

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

**\* Điều 42, Luật Đầu tư số 67/2014/QH13:**

1. Nhà đầu tư phải ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% vốn đầu tư của dự án căn cứ vào quy mô, tính chất và tiến độ thực hiện của từng dự án cụ thể.

3. Khoản ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được hoàn trả cho nhà đầu tư theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư, trừ trường hợp không được hoàn trả.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**\* Điều 14, Nghị định 43/2014/NĐ-CP:**

1. Dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

**\* Điều 27, Nghị định 118/2015/NĐ-CP:**

1. Nhà đầu tư phải ký quỹ trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, trừ các trường hợp sau:

a) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

b) Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã thực hiện ký quỹ hoặc đã hoàn thành việc góp vốn, huy động vốn theo tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, văn bản quyết định chủ trương đầu tư;

d) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác;

đ) Nhà đầu tư là đơn vị sự nghiệp có thu, công ty phát triển khu công nghệ cao được thành lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng trong khu kinh tế.

2. Việc ký quỹ theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản giữa Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư sau khi dự án đầu tư được quyết định chủ trương đầu tư nhưng phải trước thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; đối với dự án đầu tư không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư thì thời điểm ký quỹ là thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Mức ký quỹ được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên vốn đầu tư của dự án đầu tư quy định tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo nguyên tắc lũy tiến từng phần như sau:

a) Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức ký quỹ là 3%;

b) Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 2%;

c) Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 1%.

4. Vốn đầu tư của dự án theo quy định tại Khoản 3 Điều này không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp cho nhà nước và chi phí xây dựng các công trình công cộng thuộc dự án đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong từng giai đoạn, mức ký quỹ được tính theo vốn đầu tư của dự án tương ứng với từng giai đoạn giao đất, cho thuê đất.

5. Tiền ký quỹ được nộp vào tài khoản của Cơ quan đăng ký đầu tư mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam theo lựa chọn của nhà đầu tư. Nhà đầu tư chịu chi phí liên quan đến việc mở, duy trì tài khoản ký quỹ và thực hiện các giao dịch liên quan đến tài khoản ký quỹ.

6. Nhà đầu tư được giảm tiền ký quỹ trong các trường hợp sau:

a) Giảm 25% số tiền ký quỹ đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; dự án đầu tư thực hiện trong khu công nghiệp, khu chế xuất, kể cả dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất;

b) Giảm 50% số tiền ký quỹ đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; dự án đầu tư thực hiện trong khu công nghệ cao, khu kinh tế, kể cả dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao, khu kinh tế.

7. Nhà đầu tư đã tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng, tái định cư được hoãn thực hiện nghĩa vụ ký quỹ tương ứng với số tiền giải phóng mặt bằng, tái định cư đã tạm ứng.

8. Nhà đầu tư được hoàn trả tiền ký quỹ theo nguyên tắc sau:

a) Hoàn trả 50% số tiền ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp các giấy phép, chấp thuận khác theo quy định của pháp luật để thực hiện hoạt động xây dựng (nếu có) không chậm hơn tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản quyết định chủ trương đầu tư;

b) Hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh từ khoản ký quỹ (nếu có) tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng và lắp đặt máy móc, thiết bị để dự án đầu tư hoạt động không chậm hơn tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản quyết định chủ trương đầu tư;

c) Trường hợp giảm vốn đầu tư của dự án, nhà đầu tư được hoàn trả số tiền ký quỹ tương ứng với số vốn đầu tư giảm theo quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (điều chỉnh) hoặc văn bản quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư;

d) Trường hợp dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện vì lý do bất khả kháng hoặc do lỗi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính, nhà đầu tư được xem xét hoàn trả khoản tiền ký quỹ theo thỏa thuận với Cơ quan đăng ký đầu tư.

9. Tiền ký quỹ nộp vào ngân sách nhà nước trừ các trường hợp quy định tại Khoản 8 Điều này.

10. Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi các điều kiện ký quỹ, Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư thỏa thuận điều chỉnh việc ký quỹ theo quy định tại Điều này.