

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG      CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1995/BTNMT-TCQLĐĐ

V/v kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất  
đối với các dự án KĐT, khu du lịch nghỉ  
dưỡng có quy mô sử dụng đất lớn

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2018

VĂN PHÒNG      SƠN

Số: 1430      Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.....  
ĐẾN      Ngày 15/1/18

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 22/TTg-CN  
Chuyên: ngày 08 tháng 3 năm 2018 về tình hình thực hiện công tác kiểm tra các dự án bất động  
sản cao cấp, sử dụng nhiều diện tích đất tại một số địa phương trọng điểm, trong đó  
giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân các tỉnh,  
thành phố trực thuộc Trung ương kiểm tra, tổng hợp báo cáo tình hình quản lý sử dụng  
đất đối với các dự án khu đô thị, khu du lịch nghỉ dưỡng có quy mô sử dụng đất lớn.  
Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh tổ chức kiểm tra việc  
quản lý, sử dụng đất tại các dự án khu đô thị, dự án phát triển nhà ở và dự án du lịch  
nghỉ dưỡng có quy mô sử dụng đất lớn (có quy mô sử dụng đất từ 50 ha trở lên đối với  
khu vực đô thị, từ 100 ha trở lên đối với khu vực nông thôn, hoặc có tổng mức đầu tư  
3.000 tỷ đồng trở lên, hoặc có quy mô căn hộ từ 1.500 căn trở lên.

Kết quả tự kiểm tra được tổng hợp, báo cáo (theo đề cương gửi kèm) gửi về Bộ  
Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 10 năm 2018 (qua Tổng cục Quản lý  
đất đai, địa chỉ: số 10 Tôn Thất Thuyết, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm,  
thành phố Hà Nội; file số gửi về hộp thư điện tử: [pktdgqlsdd@monre.gov.vn](mailto:pktdgqlsdd@monre.gov.vn)).

Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh quan tâm chỉ đạo thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để b/c);
- Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Sở TN&MT của 24 tỉnh có dự án kiểm tra;
- Lưu VT, VP(TH), TCQLĐĐ (CKSQLSDD).

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Thị Phương Hoa

## ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO

**Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đối với các dự án khu đô thị, khu du lịch nghỉ dưỡng có quy mô sử dụng đất lớn<sup>1</sup>**  
(Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 22/TTg-CN ngày 09/3/2018)

### I. Tổ chức, chỉ đạo thực hiện

- Việc ban hành các Văn bản phân công nhiệm vụ, chỉ đạo triển khai, đôn đốc, hướng dẫn thực hiện (kể tên, số, ngày ký và trích yếu nội dung các văn bản đã ban hành);

- Trách nhiệm của các ngành, các cấp trong tổ chức thực hiện kiểm tra và xử lý vi phạm (nếu có), trong đó nêu rõ đơn vị chủ trì, đơn vị phối hợp;

### II. Kết quả thực hiện kiểm tra

1. Tổng số dự án có quy mô sử dụng đất lớn, trong đó số dự án khu đô thị và diện tích được giao; số dự án du lịch nghỉ dưỡng và diện tích được giao, cho thuê.

2. Tổng số cuộc kiểm tra đã thực hiện; số lượng và tên các dự án đã được kiểm tra.

#### 3. Kết quả kiểm tra

a) Về căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt: cần nêu rõ số lượng dự án và tên dự án cụ thể đã lập hay chưa lập; lý do chưa lập.

- Các dự án được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp hoặc không phù hợp (về vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất) với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất các cấp, quy hoạch chi tiết tại thời điểm giao: cần nêu rõ số lượng và tên dự án cụ thể phù hợp hoặc không phù hợp với từng loại quy hoạch được duyệt.

- Sự thống nhất về vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất của dự án giữa quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất các cấp và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt (chi tiết theo Biểu 01/BC-BDS).

b) Việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: cần nêu số lượng dự án, diện tích (có tên dự án kèm theo) còn tồn tại (chưa thực hiện xong) việc bồi

<sup>1</sup> Dự án có quy mô sử dụng đất lớn là dự án: có quy mô sử dụng đất từ 50ha trở lên đối với khu vực đô thị; từ 100ha trở lên đối với khu vực nông thôn hoặc có tổng mức đầu tư 3.000 tỷ đồng trở lên; hoặc có quy mô căn hộ từ 1.500 căn trở lên.

thường, giải phóng mặt bằng. Nội dung cụ thể chưa thực hiện xong; lý do chưa hoàn thành (*Chi tiết theo Biểu 02/BC-BDS*)

c) Việc thực hiện quy định về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Chi tiết theo Biểu 03/BC-BDS*).

- Nêu số lượng trường hợp và diện tích đất được giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng về: vị trí đất; căn cứ; đối tượng; thời hạn, hình thức sử dụng đất (giao đất có thu tiền; thuê đất) và cách thức thực hiện (đấu giá hay không đấu giá);

- Số lượng dự án thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại các dự án còn tồn tại, chưa đúng quy định (về hồ sơ, thời gian thực hiện, trình tự công việc, nội dung công việc chưa đúng);

- Việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho chủ đầu tư dự án: số lượng dự án; diện tích đã cấp hoặc chưa cấp Giấy chứng nhận (lý do chưa cấp Giấy chứng nhận); số lượng trường hợp có trình tự thủ tục, hồ sơ và thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đúng hoặc chưa đúng quy định.

- Việc cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng tại dự án: số lượng căn đã cấp Giấy chứng nhận; số lượng căn chưa cấp Giấy chứng nhận (lý do chưa cấp GCN).

d) Tình hình sử dụng đất và đầu tư xây dựng dự án

- Tiến độ đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt (nêu rõ diện tích chậm tiến độ so với dự án đầu tư được duyệt);

- Hiện trạng sử dụng đất so với quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nêu rõ diện tích sử dụng không đúng mục đích);

- Số lượng căn hộ, diện tích đã chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại cho tổ chức, cá nhân sử dụng đất (nêu rõ diện tích đã sử dụng, chưa sử dụng); (*Chi tiết theo Biểu 05/BC-BDS*).

đ) Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất:

- Việc nộp khoản tiền sử dụng đất để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất trồng lúa hiện có theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật Đất đai năm 2013, cần nêu: các trường hợp đã thực hiện, diện tích đất trồng lúa phải nộp khoản tiền này và số tiền đã nộp; các trường hợp phải nộp nhưng chưa nộp, diện tích đất trồng lúa phải nộp khoản tiền này;

- Việc thực hiện thủ tục tại cơ quan Thuế để được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định (nếu có);

- Việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất: cần nêu cụ thể các dự án xác định và thu nghĩa vụ tài chính đúng hoặc chưa đúng quy định; số tiền xác định và thu chưa đúng (nếu có);

- Việc nộp nghĩa vụ tài chính phải thực hiện (gồm: tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất), cần nêu: số tiền phải nộp theo thông báo của cơ quan thuế; số tiền đã nộp; số tiền chưa nộp, lý do chưa nộp. (Chi tiết theo Biểu 04/BC-BDS).

e) Kiến nghị xử lý và thực hiện xử lý tồn tại, sai phạm đã phát hiện trong kiểm tra: cần nêu cụ thể những tồn tại, sai phạm phải khắc phục và hướng khắc phục; kết quả xử lý khắc phục cụ thể đã thực hiện hoặc chưa thực hiện với từng nội dung còn tồn tại, sai phạm (Chi tiết theo Biểu 05/BC-BDS).

### **III. ĐÁNH GIÁ CHUNG**

**1. Nhận xét, đánh giá chung tình hình quản lý, sử dụng đất đối với các dự án này, trong đó cần nêu: mặt được; tồn tại, hạn chế và nguyên nhân.**

**2. Những vấn đề vướng mắc cơ chế chính sách pháp luật về đất đai**

### **IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

*Nơi nhận:*

-

- Lưu.

**Thủ trưởng đơn vị....**

*(Ký tên, đóng dấu)*

**TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TRA VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT  
QUA KIỂM TRA TẠI CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ, KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG CÓ QUY MÔ SỬ DỤNG ĐẤT LỚN**

*(Kèm theo Báo cáo số ...../BC-UBND ngày tháng năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh .....)*

**Biểu 01/BC-BDS**

STT	Tên dự án	Quyết định giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất (Số, ngày, tháng, năm)	Diện tích đất dự án (ha)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng đất	Kết quả kiểm tra căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất													
						Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt			Sự phù hợp của quyết định giao, cho thuê đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt			Sự phù hợp của quyết định giao đất, cho thuê đất với QHSDD, KHSDD tại thời điểm giao, cho thuê			Sự phù hợp của QH chi tiết xây dựng được duyệt với QHSDD, KHSDD các cấp				
						Đã lập	Chưa lập	Lý do chưa lập	Phù hợp	Không phù hợp			Phù hợp	Không phù hợp			Thông nhất	Không thống nhất	
										Vị trí	Diện tích (ha)	Mục đích sử dụng		Về vị trí	Diện tích (ha)	Về mục đích sử dụng		Về vị trí	Diện tích (ha)
<b>TỔNG CỘNG</b>																			
<b>I</b>	<b>Khu đô thị</b>																		
1	.....																		
2	.....																		
	.....																		
<b>II</b>	<b>Khu du lịch nghỉ dưỡng</b>																		
1	.....																		
2	.....																		
	.....																		

....., ngày tháng năm 20  
**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**  
*(Ký tên, đóng dấu)*





**TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TRA VIỆC THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH**  
**TẠI CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ, KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG CÓ QUY MÔ SỬ DỤNG ĐẤT LỚN**  
 (Kèm theo Báo cáo số ...../BC-UBND ngày tháng năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh .....)

Biểu 04/BC-BDS

STT	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính							
			Việc nộp tiền để SDD trồng lúa theo quy định tại Khoản 3 Điều 134 của LDD			Việc nộp tiền SDD, tiền thuê đất			Việc nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền	
			Phải nộp tiền		Số tiền đã nộp (1000 đồng)	Phải nộp tiền		Số tiền đã nộp	Tổng số tiền phải nộp	Số tiền đã nộp (1000 đồng)
			Diện tích (ha)	Số tiền (1000 đồng)		Loại nghĩa vụ	Số tiền (1000 đồng)			
	<b>Tổng số</b>									
<b>I</b>	<b>Khu đô thị</b>									
1	.....									
2	.....									
3	.....									
<b>II</b>	<b>Khu du lịch nghỉ dưỡng</b>									
1	.....									
2	.....									
3	.....									

..... Ngày tháng năm 2018  
**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**  
 (Ký tên, đóng dấu)



**TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TRA TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
TẠI CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ, KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG CÓ QUY MÔ SỬ DỤNG ĐẤT LỚN**  
(Kèm theo Báo cáo số ...../BC-UBND ngày tháng năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh .....)

Biểu 05/BC-BDS

ST T	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Về tiến độ đầu tư xây dựng						Về hiện trạng sử dụng đất			Tình hình đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất			
			Diện tích cần xây dựng (ha)	Trong đó:						Diện tích SD đúng mục đích (ha)	Diện tích SD sai mục đích (ha)	Diện tích đã chuyển nhượng (ha)	Số căn đã chuyển nhượng	Trong đó:	
				Đã xây dựng		Đang xây dựng		Chưa xây dựng						Số căn chuyển nhượng không đủ điều kiện	Diện tích
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)						
<b>TỔNG SỐ</b>															
<b>I</b>	<b>Khu đô thị</b>														
1	.....														
2	.....														
3	.....														
<b>II</b>	<b>Khu du lịch nghỉ dưỡng</b>														
1	.....														
2	.....														
3	.....														

..... Ngày tháng năm 2018  
**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**  
(Ký tên, đóng dấu)