

Dự thảo 1

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định Quy định cụ thể các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Quyết định này quy định các trường hợp bất khả kháng khác theo điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để áp dụng khi xử lý các trường hợp quy định tại khoản 6, 7, 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các sở, ban, ngành thành phố; Ủy ban nhân dân xã, phường, đơn vị có

liên quan đến việc quản lý sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

b) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

Điều 2. Nguyên tắc xác định “bất khả kháng khác”

1. Tác động trực tiếp: Ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất, làm cho người sử dụng đất không thể đưa đất vào sử dụng theo tiến độ do không thể lường trước và không thể khắc phục dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

2. Không phát sinh từ lỗi của người sử dụng đất/nhà đầu tư hoặc từ việc chậm trễ chủ quan trong chuẩn bị đầu tư, huy động vốn, lựa chọn nhà thầu, quản trị rủi ro thông thường.

3. Không trùng với các trường hợp đã quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

4. Chứng minh – thẩm định: Phải có hồ sơ chứng cứ hợp lệ; được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, xác nhận bằng văn bản.

Điều 3. Các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ

Ngoài các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, các trường hợp dưới đây được coi là bất khả kháng khác nếu đáp ứng Điều 2:

1. Tạm dừng theo yêu cầu chuyên môn của cơ quan nhà nước phát sinh sau khi đã hoàn thành thủ tục: Cơ quan có thẩm quyền yêu cầu bổ sung, cập nhật, thẩm định lại báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, thẩm duyệt thiết kế, thẩm tra an toàn đập/đê điều hoặc nội dung kỹ thuật tương tự trên cơ sở tiêu chuẩn, quy chuẩn mới ban hành hoặc kết quả giám sát chuyên ngành mà tại thời điểm phê duyệt dự án chưa thể lường trước.

2. Vật nổ, chất nguy hiểm – yêu cầu xử lý đặc biệt: Phát hiện bom mìn, vật nổ, chất phóng xạ, chất nguy hại trong khu đất, buộc phải dừng thi công để rà phá/xử lý theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

3. Sự cố địa kỹ thuật nghiêm trọng không do lỗi chủ quan: Sụt lún, sạt trượt, xói lở bờ sông/kênh, biến dạng nền đất ngoài dự báo thiết kế, được cơ quan chuyên môn kết luận phải dừng để xử lý, gia cường theo phương án kỹ thuật bổ sung.

4. Thay đổi, điều chỉnh quy hoạch và chính sách – pháp luật liên quan làm thay đổi điều kiện sử dụng đất hoặc yêu cầu điều chỉnh dự án, gồm:

a) Điều chỉnh/bổ sung quy hoạch cấp quốc gia, vùng, thành phố; quy hoạch ngành, lĩnh vực; chỉ giới, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng (an toàn bay, lưới điện, đê điều...) dẫn đến phải rà soát, điều chỉnh quy mô, vị trí, công nghệ của dự án;

b) Chậm ban hành hoặc thay đổi cơ chế, chính sách giá đối với dự án năng lượng theo thẩm quyền trung ương, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ hoàn thiện thủ tục và phương án tài chính;

c) Điều chỉnh, bổ sung hệ thống pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng nhưng chưa có hướng dẫn chi tiết hoặc hướng dẫn không kịp thời, cơ quan chuyên môn yêu cầu tạm dừng để chờ hướng dẫn.

5. Dừng để phục vụ điều tra, kiểm tra, thanh tra, kiểm toán theo kế hoạch/đợt xuất của cơ quan có thẩm quyền, sau đó kết luận xác định người sử dụng đất/nhà đầu tư không có vi phạm hoặc có vi phạm nhưng đã được xử lý, khắc phục theo quy định.

6. Vương mắc pháp lý khách quan về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba đang được cơ quan nhà nước giải quyết theo thủ tục, không do lỗi của nhà đầu tư, gồm:

a) Tranh chấp đất đai; khiếu nại, khởi kiện hành chính về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Thu hồi, hủy bỏ, đình chính giấy tờ pháp lý của bên thứ ba liên quan đến khu đất;

c) Xác định nguồn gốc đất, cắm mốc, đo đạc bản đồ địa chính do cơ quan nhà nước triển khai.

7. Hạn chế cung ứng điện, nước, vật liệu thiết yếu theo quyết định điều hành của cơ quan nhà nước trong thời gian kéo dài, được cơ quan quản lý chuyên ngành xác nhận là khách quan, bất ngờ, làm dừng thi công các hạng mục chính.

8. Yêu cầu dừng để bảo đảm quốc phòng, an ninh, an toàn hàng hải/đường thủy nội địa theo thông báo, lệnh, khuyến cáo đợt xuất bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền (không trùng với tình trạng khẩn cấp tại điểm c, d khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP).

9. Đứt gãy chuỗi cung ứng vật tư – thiết bị năng lượng chuyên dụng do sự kiện khách quan trên thị trường quốc tế, có xác nhận của nhà sản xuất/đơn vị logistics/cảng vụ, làm đình trệ và không thể khắc phục bằng nguồn thay thế tương đương.

10. Đối tác chậm giao thiết bị do cấm vận, chiến tranh, xung đột địa chính trị hoặc kiểm soát xuất khẩu; có tài liệu chứng minh (thông báo của nhà sản xuất, hãng vận tải, cơ quan chức năng nước sở tại) và nhà đầu tư không thể áp dụng biện pháp thay thế.

11. Khó khăn tín dụng, biến động tài chính quốc tế ngoài khả năng dự liệu: thắt chặt hạn mức tín dụng ngoại tệ, đình chỉ phát hành L/C, biến động lãi suất – tỷ giá đột biến theo thông báo của tổ chức tín dụng và cơ quan quản lý, dẫn đến không thể giải ngân theo tiến độ dù đã có phương án thay thế hợp lý (Không áp dụng cho thiếu vốn do quản trị nội bộ, chậm huy động vốn chủ.)

12. Sự cố môi trường – xã hội phát sinh trong quá trình thi công vượt ngoài kịch bản của báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt (tràn đổ, bồi lắng, ảnh hưởng sinh kế cộng đồng, xung đột xã hội nghiêm trọng...), có yêu cầu bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc tạm dừng để điều tra, khắc phục.

13. Chậm bàn giao đất cho nhà đầu tư do vướng giải phóng mặt bằng khách quan, cơ quan bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác nhận không do lỗi của nhà đầu tư và đã áp dụng biện pháp phối hợp, hỗ trợ theo quy định nhưng chưa thể hoàn tất, dẫn đến chậm tiến độ đưa đất vào sử dụng.

14. Các trường hợp đặc thù khác phát sinh trong thực tế đáp ứng Điều 2, được Chủ tịch UBND thành phố xem xét, công nhận bằng văn bản trên cơ sở đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường sau khi có ý kiến của Sở Tư pháp và cơ quan chuyên môn liên quan.

Điều 4. Hồ sơ, trình tự, thẩm quyền xác nhận trường hợp bất khả kháng khác

1. Hồ sơ đề nghị xác nhận, gồm:

- a) Văn bản đề nghị của người sử dụng đất/nhà đầu tư;
- b) Tài liệu chứng minh sự kiện (quyết định/thông báo của cơ quan nhà nước; biên bản kiểm tra; kết luận chuyên môn; ảnh hiện trường; nhật ký thi công; hợp đồng – phụ lục liên quan...);
- c) Báo cáo tiến độ, tài chính, giải pháp khắc phục đã thực hiện;
- d) Đề xuất thời gian không tính vào thời hạn đưa đất vào sử dụng hoặc gia hạn tiến độ theo khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai.

2. Trình tự giải quyết:

- a) Tiếp nhận tại Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- b) Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, lấy ý kiến Sở Tư pháp và cơ quan chuyên môn liên quan;

c) Trình Chủ tịch UBND thành phố xem xét, quyết định xác nhận trường hợp bất khả kháng khác và xác định thời gian không tính hoặc thời gian gia hạn theo thẩm quyền;

d) Thời hạn giải quyết: không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trường hợp phức tạp có khảo sát, thẩm định chuyên sâu: không quá 25 ngày làm việc), có văn bản thông báo lý do nếu kéo dài.

3. Trường hợp hồ sơ chưa đủ căn cứ, Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn hoàn thiện bằng văn bản một lần, nêu rõ tài liệu cần bổ sung.

Điều 5. Hệ quả pháp lý, thời gian không tính vào tiến độ

1. Thời gian được xác nhận là bất khả kháng khác theo Quyết định này không tính vào thời hạn đưa đất vào sử dụng/tiến độ thực hiện dự án theo khoản 7, 8 Điều 81 Luật Đất đai; trường hợp đang trong thời gian gia hạn 24 tháng, phần thời gian bất khả kháng khác được khấu trừ tương ứng.

2. Khi nguyên nhân bất khả kháng chấm dứt, người sử dụng đất/nhà đầu tư phải thông báo bằng văn bản và khẩn trương đưa đất vào sử dụng; quá thời hạn cam kết mà không thực hiện, áp dụng xử lý theo Điều 81 Luật Đất đai.

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý Nhà nước và các đơn vị liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường (cơ quan đầu mối)

a) Chủ trì triển khai Quyết định; hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ; thẩm định, lấy ý kiến cơ quan liên quan; trình Chủ tịch UBND thành phố xem xét, quyết định.

b) Chủ trì nhận diện “bất khả kháng khác” đối với nội dung thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành theo Điều 2; xác định, kiến nghị thời gian không tính vào tiến độ theo Điều 5.

c) Theo dõi, tổng hợp, định kỳ báo cáo UBND thành phố; đề xuất giải pháp tháo gỡ vướng mắc.

2. Các Sở, Ban, ngành

a) Phối hợp nhận diện “bất khả kháng khác” và cung cấp ý kiến chuyên môn đối với nội dung thuộc phạm vi quản lý theo Điều 2.

b) Phối hợp với cơ quan đầu mối trong thẩm định hồ sơ; cung cấp dữ liệu, xác nhận kỹ thuật, cơ chế – chính sách liên quan; đề xuất thời gian cần thiết để khắc phục.

3. Thanh tra thành phố, Công an thành phố

a) Phối hợp nhận diện các trường hợp phải dừng để phục vụ điều tra, kiểm tra, thanh tra, kiểm toán; kịp thời ban hành văn bản yêu cầu/dỡ bỏ yêu cầu dừng làm căn cứ tính thời gian không tính vào tiến độ.

b) Chủ trì cho các nội dung thuộc thẩm quyền chuyên ngành về an ninh, trật tự, phòng chống vi phạm, theo phân công tại Điều 2.

4. UBND xã, phường; Trung tâm Phát triển quỹ đất

a) Tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng; xác nhận vướng mắc khách quan (không do lỗi nhà đầu tư), tình trạng chậm bàn giao đất; phối hợp cắm mốc, đo đạc, lập hồ sơ địa chính.

b) Cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ thẩm định; báo cáo tiến độ và nguyên nhân khách quan khi được yêu cầu.

5. UBND xã, phường: Tuyên truyền, hướng dẫn người sử dụng đất/nhà đầu tư thực hiện Quyết định; xác nhận hiện trạng tại địa bàn (tranh chấp, cản trở khách quan, sự cố xã hội – môi trường) theo đề nghị của cơ quan đầu mối và các sở chuyên ngành.

6. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư có sử dụng đất

a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch; triển khai dự án theo tiến độ đã được chấp thuận; chấp hành đầy đủ pháp luật về đất đai và quy định chuyên ngành.

b) Lập hồ sơ đề nghị xác nhận “bất khả kháng khác”, cung cấp đầy đủ hồ sơ chứng minh; phối hợp khắc phục nguyên nhân; thông báo kịp thời khi nguyên nhân chấm dứt theo yêu cầu tại Điều 5.

c) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của hồ sơ; thực hiện các quyết định/ý kiến kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

7. Các sở, ban, ngành khác và đơn vị liên quan

Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, có trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu; tham gia thẩm định, đề xuất phương án xử lý để bảo đảm thống nhất, kịp thời trong tổ chức thực hiện Quyết định.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp và hiệu lực thi hành

1. Hồ sơ phát sinh từ ngày Quyết định này có hiệu lực được áp dụng theo Quyết định này. Đối với trường hợp đã phát sinh trước ngày hiệu lực nhưng chưa có quyết định xử lý, cơ quan có thẩm quyền xem xét áp dụng trong phạm vi không làm phát sinh hồi tố bất lợi và phù hợp Điều 81 Luật Đất đai.

2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm 2025.

3. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Sở Tư pháp; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN, TP.HCM);
- Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính);
- TT: TU, HĐND, UBND thành phố;
- UBMTTQVN và các đoàn thể thành phố;
- VP. Thành ủy, các cơ quan tham mưu, giúp việc Thành ủy;
- VP. Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- Sở, ban, ngành thành phố;
- UBND phường, xã;
- Cơ quan Báo, Đài thành phố;
- Công báo thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**