

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 5535 /STNMT-QH

Đồng Nai, ngày 19 tháng 7 năm 2021

V/v góp ý dự thảo Quyết định quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập để giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1185/UBND-KTN ngày 01/02/2021 về việc triển khai Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; theo đó, UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, tham mưu UBND tỉnh xây dựng quy định về điều kiện tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 13, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (Sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo Quyết định quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập để giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và gửi lấy ý kiến của các sở, ngành, địa phương.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các đơn vị, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chỉnh sửa dự thảo quy định; tuy nhiên, qua kết quả làm việc với Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 09/6/2021 và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại Văn bản số 7810/UBND-KTN ngày 08/7/2021 đối với việc xây dựng quy định về điều kiện tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện và kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện một số nội dung sau:

1. Về việc tiếp thu, giải trình ý kiến của các sở, ngành và địa phương:

Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi lấy ý kiến của 15 đơn vị gồm: 04 Sở: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tư pháp và 11 đơn vị UBND cấp huyện, đến nay đã nhận được ý kiến góp ý của 11 đơn vị (04 Sở và 07 đơn vị cấp huyện), còn 04 đơn vị chưa có ý kiến góp ý là UBND huyện: Long Thành, Nhơn Trạch, Định Quán và Tân Phú.

Trong số 11 đơn vị đã có ý kiến, có 07 đơn vị có ý kiến thống nhất gồm: UBND thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh, UBND huyện Thống Nhất, Cẩm Mỹ, Xuân Lộc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính; có 04 đơn vị có ý kiến góp ý gồm: Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, UBND huyện Vĩnh Cửu, Trảng Bom.

a) Đối với ý kiến của UBND huyện Trảng Bom:

- Bổ sung thêm nội dung sau: “*và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định*”. Đối với nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu và đã chỉnh sửa tại khoản 4 Điều 3 của Quyết định.

- Bổ sung thêm nội dung sau: “*công bố*” vào cuối điểm c, Khoản 1, Điều 3 của Dự thảo Quyết định. Đối với nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu và chỉnh sửa vào nội dung dự thảo.

b) Đối với ý kiến của UBND huyện Vĩnh Cửu:

- Ý kiến thứ nhất trùng với ý kiến của UBND huyện Trảng Bom: Bổ sung thêm nội dung sau: “*và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định*”. Nội dung này đã tiếp thu như trên.

- Đối với ý kiến đề nghị bổ sung nội dung giải thích từ ngữ đối với các cụm từ như: dự án độc lập, mục đích công ích, đường giao thông theo hiện trạng. Nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến giải trình như sau: trong quyết định đã xác định, điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất; trong trường hợp không đủ điều kiện sẽ giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án; đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích đã được quy định tại Điều 132 Luật Đất đai năm 2013; giao thông theo hiện trạng là đường đã được xác định trên bản đồ địa chính.

- Đề nghị nghiên cứu đối với thời điểm xem xét tách thành dự án độc lập đối với hai trường hợp sau:

+ Trường hợp dự án chấp thuận chủ trương đầu tư không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Điểm b, Điểm d, Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư;

+ Trường hợp dự án không bồi đất theo Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai nhưng phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định có liên quan.

Nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường xin giải trình như sau: tại khoản 1 Điều 4 của Quy định đã giao trách nhiệm thực hiện cho Sở Kế hoạch và Đầu tư trong quá trình xử lý hồ sơ cấp quyết định chủ trương đầu tư phối hợp với

các đơn vị có liên quan để báo cáo UBND tỉnh xử lý đối với việc tách làm dự án độc lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Do vậy, đã xác định thời điểm xem xét tách thành dự án độc lập.

- Đối với ý kiến góp ý thứ tư: bổ sung cụm từ “*không bao gồm diện tích nằm trong hành lang giao thông nếu có*” sau phần diện tích đất công.

Nội dung này theo Sở Tài nguyên và Môi trường là không cần thiết phải bổ sung do diện tích thực hiện dự án phải phù hợp quy hoạch mới được thực hiện, nội dung này đã được quy định cụ thể tại điểm b Khoản 1 Điều 3 của quyết định.

- Tại điểm b, Khoản 2, Điều 3 đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa thành: “*về quy mô, tỷ lệ diện tích: Tỷ lệ diện tích đất để tách thành từng dự án độc lập được quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Quyết định này lớn hơn hoặc bằng 5% so với tổng diện tích dự án; trường hợp dự án có nhiều giai đoạn triển khai thực hiện thì tỷ lệ diện tích đất để tách thành từng dự án độc lập lớn hơn hoặc bằng 5% so với tổng diện tích dự án đăng ký thực hiện tại giai đoạn đó*”.

Đối với nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau: Lý do, khi Nhà đầu tư xin cấp quyết định chủ trương đầu tư đã xác định phạm vi, ranh giới đề xuất thực hiện dự án; trên cơ sở phạm vi ranh giới đề xuất, UBND cấp huyện đã rà soát nguồn gốc đất để xác định dự án có sử dụng đất “công” hay không và áp dụng điều kiện tiêu chí, quy mô, tỷ lệ theo quy định này để xem xét, tách thành dự án độc lập.

- Tại khoản 4 Điều 4 đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa thành: “*Khi góp ý chủ trương đầu tư dự án, UBND cấp huyện có trách nhiệm...*”.

Tại khoản 4 Điều 4 của quy định là trách nhiệm thực hiện đối với UBND cấp huyện nên không cần bổ sung thêm nội dung này vì đã được quy định rồi, tránh trùng lặp nội dung.

c) Ý kiến của Sở Xây dựng:

Tại điểm c, khoản 1 Điều 3 của dự thảo: Đề nghị chỉnh sửa, bổ sung như sau: “*Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được duyệt*”.

Đối với nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu và chỉnh sửa vào quyết định.

d) Ý kiến của Sở Tư pháp:

* Đối với ý kiến góp ý tại điểm a mục 2 của văn bản góp ý chi tiết.

- Đối với ý kiến đề nghị xem lại sự cần thiết, phù hợp khi đưa vào phạm vi điều chỉnh của dự thảo Quyết định điều kiện tại Khoản 3 Điều 1 vì nội dung này đã được quy định cụ thể tại Điểm b Khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) và các Nghị định trên cũng không giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết nội dung này. Nếu cần thiết có thể bổ sung vào cuối Điều 3 nội dung quy định trường hợp không đáp ứng đủ điều kiện, tiêu chí tại Điều 3 và thuộc trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) thì cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường tham mưu UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu theo ý kiến của Sở Tư pháp và đã điều chỉnh thành khoản 4 Điều 3 của Quyết định.

- Đối với nội dung tại điểm a khoản 1 Điều 3, nội dung này thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định, là nội dung được giao quy định chi tiết để thực hiện, việc đưa vào làm điều kiện để tách thành dự án độc lập là không cần thiết, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, điều chỉnh cho phù hợp.

Nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu và đã bỏ nội dung này trong quyết định.

- Tại điểm c khoản 1 Điều 3, theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) quy định việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo "*Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố*". Do đó, để phù hợp với phạm vi điều chỉnh của dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu hoàn chỉnh quy định theo hướng "*Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, các quy hoạch đã được phê duyệt và công bố*".

Đối với ý kiến góp ý này, Sở Tài nguyên và Môi trường xin giải trình và giữ nguyên nội dung tại dự thảo quyết định, lý do: theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) là điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền

với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Theo dự thảo tại điểm b khoản 1 Điều 3 là chỉ xét đến tính phù hợp quy hoạch đối với diện tích phải tách theo quy định trên là điều kiện để được thực hiện dự án.

- Đối với tiêu chí về quy mô, tỉ lệ diện tích đất để tách thành từng dự án độc lập phải *“lớn hơn hoặc bằng 5% so với tổng diện tích dự án”* (Điểm b Khoản 2 Điều 3). Tuy nhiên, trong trường hợp các thửa “đất công” nằm ở các vị trí khác nhau, không liền nhau, nếu tách thành nhiều dự án độc lập khác nhau thì việc quy định trên có phù hợp. Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo xác định rõ các tiêu chí về quy mô và giải thích cơ sở để đưa ra tỉ lệ 5%.

Đối với nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã bổ sung thêm quy định tại khoản 3 Điều 3 quyết định như sau: *“3. Đối với các thửa đất đáp ứng các tiêu chí về diện tích, quy mô tại khoản 2 điều này mà không tiếp giáp với đường giao thông, hoặc các thửa đất công nhỏ lẻ nằm rải rác trong ranh dự án có tổng diện tích lớn hơn hoặc bằng 5% tổng diện tích dự án thì thực hiện việc hoán đổi theo tỷ lệ đất kinh doanh theo quy hoạch chi tiết được duyệt sau khi hoàn thành hạ tầng.”*.

Đối với giải thích cơ sở để đưa ra tỉ lệ 5%, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau: qua quá trình xử lý hồ sơ cụ thể, diện tích để thực hiện dự án đa phần thông thường lớn hơn 1.000m², theo tỷ lệ 5% đất công (là khoảng 50 m²) là đủ điều kiện diện tích tách thửa để có thể thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường chọn tỷ lệ 5% trên tổng diện tích đất dự án và nghiên cứu áp dụng tỷ lệ 5%.

- Về quy định chuyển tiếp (Điều 5), việc viện dẫn Văn bản cá biệt của Tỉnh ủy để làm căn cứ chuyển tiếp trong Văn bản quy phạm pháp luật là không phù hợp, đề nghị cơ quan soạn thảo nên bỏ việc viện dẫn nội dung Văn bản số 5404-CV/TU ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tỉnh ủy và trình bày lại như sau *“Đối với các dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận theo phương án hoán đổi theo chủ trương của Tỉnh ủy thì thực hiện như sau: ...”*. Đối với nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu và đã chỉnh sửa tại nội dung quyết định.

* Đối với ý kiến góp ý tại điểm b mục 2 của văn bản góp ý về hình thức trình bày: đối với những góp ý này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu toàn bộ ý kiến góp ý và đã chỉnh sửa trong dự thảo quyết định.

* Đối với góp ý về trình tự thủ tục tại mục 3 của văn bản: sau khi xin ý kiến góp ý lại của các Sở, ngành, địa phương và ý kiến góp ý trên về quy định được

đăng tải trên công thông tin điện tử của UBND tỉnh và sẽ hoàn thiện và thực hiện theo ý kiến của Sở Tư pháp.

2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Theo ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh và kết quả làm việc với Bộ Tài nguyên và Môi trường, nội dung Dự thảo quy định về điều kiện tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng đã có sự thay đổi so với lần trước lấy ý kiến của các Sở, ngành và địa phương (bổ sung thêm phạm vi điều chỉnh là các dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013). Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các Sở, ngành và các địa phương rà soát có ý kiến góp ý lần 2 đối với dự thảo quyết định.

Ý kiến góp ý của các đơn vị đề nghị gửi về UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) trước **ngày 30 tháng 7 năm 2021** để tổng hợp.

Đồng thời, theo quy định tại Điều 120 Điều 129 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị UBND tỉnh giao Văn phòng UBND tỉnh đăng thông tin lên Cổng thông tin điện tử lấy ý kiến đóng góp của nhân dân theo quy định. Sau thời gian lấy ý kiến, Văn phòng UBND tỉnh tổng hợp ý kiến góp ý (nếu có) và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

Sau khi nhận được các ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ hoàn thiện, tổng hợp trình Sở Tư pháp thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

(Gửi Kèm: dự thảo quyết định quy định về điều kiện tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập)

Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét và chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
 - Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
 - Lưu: VT, QH (L06b).
- D:\Linh\XuLy\ND148.



GIÁM ĐỐC

Đặng Minh Đức