

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: /STNMT-QLĐĐ

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

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

V/v phúc đáp nội dung Công văn số
06/CV-IDICO ngày 31/7/2023 của
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng
& Du lịch IDICO

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 06/CV-IDICO ngày 31/7/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO về việc hướng dẫn quy định về thuê đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, nội dung Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO đề nghị hướng dẫn xử lý đối với đề nghị của Công ty Cổ phần bất động sản Tuấn Tú chuyển từ hình thức trả tiền thuê đất hàng năm chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về hồ sơ đất đai:

- Đối với vị trí công trình Khách sạn Mỹ Trà, tại thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (nay là phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi) do Công ty Xây dựng Dầu khí - Bộ Xây dựng (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO) làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại các Quyết định số 2048/QĐ-UB ngày 10/5/1996 và Quyết định số 2047/QĐ-UB ngày 31/7/1996; quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị tại Quyết định số 1774/QĐ-UB ngày 15/5/2000, với diện tích 6.020 m²; thời hạn thuê đất: 30 năm, kể từ ngày 01/8/1996 **đến ngày 01/8/2026** và Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) đã ký Hợp đồng thuê đất số 23/HĐ-ĐC ngày 12/5/2000; Hợp đồng thuê đất số 28/HĐ-ĐC ngày 04/4/2018 (thay thế Hợp đồng thuê đất số 23/HĐ-ĐC ngày 12/5/2000) và Phụ lục số 87/PLHĐ ngày 26/5/2023 với đơn vị.

- Đối với vị trí công trình nhà ở cán bộ công nhân viên, tại xã Tịnh phong, huyện Sơn Tịnh do Công ty Xây dựng Dầu khí - Bộ Xây dựng (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO) làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2141/QĐ-UB ngày 16/7/1998, với diện tích 4.199 m²; thời hạn thuê đất: 30 năm, kể từ ngày 01/8/1998 đến ngày **01/8/2028** và Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký Hợp đồng thuê đất số 38/HĐTĐ ngày 12/8/2008; Phụ lục số 88/PLHĐ ngày 26/5/2023 với đơn vị và thừa uỷ quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AM 239089, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 01152 ngày 21/10/2008.

2. Về hình thức thuê đất:

Việc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO đề nghị hướng dẫn thủ tục thuê đất trong trường hợp Công ty trả tiền thuê đất một lần đối với 02 công trình nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Theo quy định hiện hành của Luật Đất đai 2013:

Theo quy định tại Điều 172 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất:

“1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; 2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.”

Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 172 Luật Đất đai năm 2013 thì Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO được lựa chọn chuyển hình thức trả tiền thuê đất hàng năm chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Theo chủ trương liên quan đến hình thức thuê đất

+ Theo Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị về đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại có nội dung *“... khắc phục những bất cập của việc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, tiến tới thực hiện chủ yếu theo hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm, phù hợp với tình hình, tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát cho ngân sách nhà nước...”* (nội dung này đã được Tỉnh ủy Quảng Ngãi triển khai thực hiện tại Công văn số 3175-CV/TU ngày 05/10/2018).

+ Theo điểm 2 Điều 2 Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị: *“...Khắc phục bất cập về cơ chế xác định giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, bảo đảm phù hợp với giá thị trường, tránh thất thoát ngân sách nhà nước. Nghiên cứu thu hẹp các trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, bảo đảm nguồn thu ổn định từ đất đai...”*

Như vậy, theo Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị thì chính sách pháp luật đất đai cần tiếp tục thể chế quan điểm, định hướng trong thời gian đến (*sửa đổi Luật Đất đai năm 2013*); Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội đề ra những nhiệm vụ, giải pháp, khắc phục bất cập về cơ chế xác định giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất thu tiền đất một lần cho cả thời gian thuê, bảo đảm phù hợp với giá thị trường tránh thất thoát ngân sách Nhà nước. Nghiên cứu thu hẹp các trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, chuyển sang hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, bảo đảm nguồn thu ổn định từ đất đai.

Hơn nữa, qua rà soát hồ sơ thuê đất nhận thấy thời hạn thuê đất còn lại đối với 02 công trình nêu trên chỉ còn tối đa 04 năm, do đó đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO tiếp tục thực hiện dự án theo các Quyết định cho thuê đất.

2. Về thực hiện thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất:

Theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 74, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất, trường hợp dự án có điều chỉnh về thời gian hoạt động thì phải có văn bản của cấp có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư trước khi nộp hồ sơ gia hạn sử dụng đất, hiện nay chưa đến thời điểm thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất (nếu quy mô dự án không có thay đổi).

Trường hợp đơn vị có nhu cầu gia hạn thời gian sử dụng đất của các công trình nêu trên, đề nghị Quý đơn vị cử cán bộ đến tại Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh/Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (*số 54 Hùng Vương, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi*) để được hướng dẫn và tiếp nhận hồ sơ theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường phúc đáp nội dung Công văn số 06/CV-IDICO ngày 31/7/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Du lịch IDICO để biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD(Tdt-GiE);

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung