

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: /STNMT-QLĐĐ

V/v cho Công ty TNHH Thương mại
và Vận tải Đăng Quang nhận chuyển
nhượng đất nông nghiệp để thực hiện
dự án Trung tâm kinh doanh vật liệu
xây dựng và Trang trí nội thất
Đăng Quang, tại xã Tịnh Thiện,
thành phố Quảng Ngãi

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

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Đăng Quang đề nghị cho phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất Đăng Quang, tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi tại Văn bản số 10/CV-ĐQ ngày 14/4/2023. Hồ sơ có ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 1772/UBND-XD ngày 22/5/2023; UBND xã Tịnh Thiện tại Báo cáo số 66/BC-UBND ngày 15/5/2023. Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh nội dung sau:

1. Về chủ trương đầu tư dự án: Dự án Trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất Đăng Quang tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi chưa được UBND tỉnh cấp quyết định chủ trương đầu tư.

2. Vị trí, diện tích, nguồn gốc đất:

- Tổng diện tích thực hiện dự án là 2.375,7 m², trong đó: Diện tích thuộc hành lang an toàn giao thông là 465,7 m² (BHK); diện tích ngoài quy hoạch hành lang an toàn giao thông là 1.910,0 m², gồm: Diện tích đất do UBND xã Tịnh Thiện quản lý là 25,0 m² (NTD), diện tích Công ty đề nghị thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.885 m² (BHK).

(Có trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 20/02/2023 kèm theo)

- Nguồn gốc đất thực hiện dự án: Tổng diện tích thực hiện dự án là 2.375,7 m² (Trong đó có 465,7 m² nằm trong hành lang an toàn giao thông), cụ thể:

+ Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng (BHK): 1.910,0 m².

+ Đất do UBND xã Tịnh Thiện quản lý (NTD): 25,0 m²

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua kiểm tra, rà soát với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 (phê duyệt điều chỉnh

tại Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh) thì vị trí đề xuất dự án thể hiện quy hoạch là đất thương mại dịch vụ (TMD).

- Dự án có trong Danh mục bổ sung công trình, dự án không thuộc quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai (Phụ biểu 05) ban hành kèm theo Quyết định số 262/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Quảng Ngãi.

- Về quy hoạch xây dựng: Tại cuộc họp ngày 19/12/2023 (theo nội dung Giấy mời số 623/GM-STNMT ngày 18/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường), Sở Xây dựng và UBND thành phố Quảng Ngãi khẳng định mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất Đăng Quang hoàn toàn phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi, cụ thể:

+ Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022, vị trí đề xuất dự án Trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất Đăng Quang được quy hoạch là đất dịch vụ - công cộng đô thị (diện tích khoảng 2.123,4m², thuộc lô đất có ký hiệu CC-11) và đất giao thông (diện tích khoảng 252,3m², đường quốc lộ 24B, mặt cắt đường 40m).

+ Mục đích sử dụng đất (dịch vụ - công cộng đô thị) của lô đất CC-11 thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 phù hợp với đất thương mại dịch vụ. Theo định hướng không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực này, lô đất CC-11 (có diện tích 2,25ha) cho phép xây dựng tầng cao công trình tối đa đến 30 tầng.

4. Về đất công, tài sản công; Theo nội dung góp ý của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 1772/UBND-XD ngày 22/5/2023; UBND xã Tịnh Thiện tại Báo cáo số 66/BC-UBND ngày 15/5/2023:

- Trong phạm vi ranh giới quy hoạch thực hiện dự án có 25,0 m² (NTD) đất do UBND xã Tịnh Thiện quản lý; không có tài sản công trên đất.

- Qua kiểm tra, rà soát hiện nay trên địa bàn xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư.

5. Cơ sở tham mưu trình UBND tỉnh:

5.1. Quy định của pháp luật: Trình tự thực hiện, yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án được quy định cụ thể như sau:

a) Tại Điều 73 Luật đất đai năm 2013 quy định việc sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh, cụ thể như sau:

“1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”

b) Tại điểm 3 khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, quy định: *Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.*

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.

c) Tại khoản 1 mục I Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định số 1686/QĐ-BTNMT ngày 30/8/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, theo đó quy định yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có), như sau:

- Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố;

- Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư;

- Trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất, có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất này không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định của UBND cấp tỉnh nơi có đất;

- Chỉ thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 73 Luật đất đai.

5.2. Ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư: Theo nội dung Công văn số 1896/SKHĐT-KTĐN ngày 14/9/2022 Sở Kế hoạch và Đầu tư (có ý kiến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với trường hợp dự án chưa được UBND tỉnh cấp quyết định chủ trương đầu tư để thực hiện dự án Trạm Bê tông An Hội tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa), cụ thể như sau:

Qua đối chiếu với quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật đầu tư và khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ thì đối với dự án đầu tư thực hiện theo hình thức nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trong thành phần hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án phải có văn bản cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, việc nhà đầu tư đề nghị cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án là phù hợp với quy định nêu trên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định của Luật đất đai hiện hành, khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan để giải quyết nội dung đề nghị của doanh nghiệp.

Như vậy, căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai thì thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không yêu cầu điều kiện thành phần hồ sơ phải có quyết định chủ trương đầu tư.

Theo quy định của Luật Đầu tư thì đối với dự án đầu tư thực hiện theo hình thức nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thành phần hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phải có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

6. Nội dung đề nghị UBND tỉnh: Dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013; do đó, thực hiện thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013. Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh nội dung sau:

(1) Thống nhất chủ trương việc Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Đăng Quang tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất Đăng Quang tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi theo đúng quy định tại Điều 73 Luật Đất đai sau khi dự án được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Trường hợp dự án không đảm bảo đủ điều kiện được quyết định chủ trương đầu tư thì Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Đăng Quang không được

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa điểm nêu tại điểm (2) khoản 6 Công văn này.

(2) Địa điểm thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thuộc các thửa đất số 59, 61, 547, tờ bản đồ địa chính số 21, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (*theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện ngày 20/02/2023*).

(3) Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Đăng Quang chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời gian thực hiện tự thỏa thuận theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

(4) Thủ trưởng các cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Công thương, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Tư pháp; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, Chủ tịch UBND xã Tịnh Thiện và Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Đăng Quang căn cứ chức năng thực hiện.

(Có dự thảo Văn bản của UBND tỉnh kèm theo)

Kính trình UBND tỉnh xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD Sở TNMT;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND xã Tịnh Thiện;
- Công ty TNHH TM và Vận tải Đăng Quang;
- Lưu: VT, QLDD_(Tdt-GiE).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung