

Số: /TTr-SKHĐT

Quảng Ngãi, ngày tháng 8 năm 2021

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ và nội dung Công văn số 2139/UBND-NNTN ngày 17/5/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc triển khai thực hiện các nội dung quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

Việc thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất (*cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư vốn ngoài ngân sách*) đối với phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý theo quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang 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 (*sau đây được gọi là Khu đất*) mà phần diện tích đất này 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, chưa được pháp luật quy định rõ ràng để cơ quan chức năng làm cơ sở tổ chức thực hiện. Ngày 18/12/2020, Chính phủ ban hành Nghị định số 148/2020/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, theo đó tại tiết d, điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định này quy định: “*giao UBND cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này*”.

Vì vậy, việc UBND tỉnh ban hành quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập là rất cần thiết để làm cơ sở tổ chức thực hiện.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH:

1. Mục đích:

Việc ban hành quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với khu đất để làm cơ sở cho cơ quan có thẩm quyền quyết định hình thức tổ chức thực hiện đối với khu đất nằm trong dự án đầu tư ngoài ngân sách có sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định:

Xây dựng Quyết định này nhằm đảm bảo yêu cầu về tính hợp hiến, hợp pháp, tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; phù hợp với tình hình thực tiễn của tỉnh; đảm bảo công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trong quá trình xây dựng và ban hành Quyết định.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 2139/UBND-NNTN ngày 17/5/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc triển khai thực hiện các nội dung quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; trong đó, Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị, địa phương có liên quan tham mưu UBND tỉnh quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập (quy định tại tiết d, điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020).

Căn cứ quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và tham khảo các tỉnh đã dự thảo, ban hành, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã dự thảo Quyết định quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và lấy ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành và địa phương liên quan. Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã **tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan tham gia để sửa đổi, bổ sung dự thảo; đồng thời, gửi Sở Tư pháp đề nghị xem xét, thẩm định dự thảo Quyết định quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.**

Sau khi nhận được Báo cáo số 139/BC-STP ngày 07/7/2021 của Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nghiên cứu, tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện nội dung dự thảo Quyết định và có Tờ trình số 1344/TTr-SKHĐT ngày 10/7/2021 trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

Ngày 29/7/2021, Chủ tịch UBND tỉnh chủ trì họp với các Phó Chủ tịch, các Ủy viên UBND tỉnh, đại diện lãnh đạo các Sở, ban, ngành, địa phương để nghe và cho ý kiến một số nội dung liên quan đến dự thảo Quyết định. Sau cuộc họp,

UBND tỉnh có Thông báo số 372/TB-UBND ngày 29/7/2021 về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh liên quan đến nội dung dự thảo Quyết định quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Căn cứ Thông báo này, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nghiên cứu tiếp thu, chỉnh sửa nội dung dự thảo và tiếp tục có Văn bản số 1509/SKHĐT-KTĐN ngày 03/8/2021 gửi lấy ý kiến góp ý của các sở, ban, ngành, địa phương liên quan.

Đến nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nhận được 13 ý kiến, gồm 06 Sở, ban, ngành: Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi, Thanh tra tỉnh và 07 UBND các huyện, thị xã, thành phố: Ba Tơ, Sơn Tịnh, Lý Sơn, Tư Nghĩa, Nghĩa Hành, Bình Sơn và Thành phố Quảng Ngãi. Trong đó, có 07 ý kiến thống nhất và không có ý kiến khác (Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi, Sở giao thông vận tải, UBND các huyện, thành phố: Thành phố Quảng Ngãi, Sơn Tịnh, Lý Sơn, Nghĩa Hành); 06 ý kiến có tham gia góp ý (Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra; UBND các huyện: Tư Nghĩa, Bình Sơn). Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nghiên cứu, tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung và làm rõ một số nội dung không chỉnh sửa theo ý kiến của các cơ quan và hoàn chỉnh nội dung dự thảo Quyết định này.

Ngoài ra, trong quá trình xây dựng lại dự thảo, lấy ý kiến sở, ban, ngành và địa phương, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã chỉnh sửa quy mô khu đất giảm xuống còn tối thiểu 500m² đối với huyện Lý Sơn và khu vực các phường, thị trấn; khu đất có diện tích tối thiểu 1.000m² đối với các khu vực còn lại và được ở, ban, ngành, địa phương thống nhất¹.

(Cụ thể có bản phụ lục kèm theo).

IV. BỐ CỤC, NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH:

1. Bố cục:

Quyết định gồm 07 Điều, cụ thể:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.
- Điều 2. Giải thích từ ngữ
- Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách khu đất thành dự án độc lập.
- Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương, tổ chức, cá nhân liên quan.
- Điều 5. Xử lý đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Điều 6. Hiệu lực thi hành.
- Điều 7. Trách nhiệm thi hành.

¹ Tỉnh Bắc Giang và tỉnh Nghệ An đã ban hành quy định với diện tích tối thiểu để tách thành dự án độc lập là 1000m².

2. Nội dung dự thảo Quyết định:

(Có dự thảo Quyết định đã được chỉnh sửa kèm theo)

V. CÁC ĐỀ XUẤT KHÁC CÓ LIÊN QUAN:

1. Về nội dung quy định tại điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020:

Tại tiết d điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP quy định: “Ủy ban nhân cấp tỉnh quy định cụ thể **điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ** để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này”.

Tuy nhiên, tại tiết a và tiết b điểm này lại quy định:

“a) Trường hợp **diện tích đất đủ điều kiện** để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định...

b) Trường hợp **diện tích đất không đủ điều kiện** để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và 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, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định”.

Qua thời gian nghiên cứu và soạn thảo nội dung dự thảo Quyết định này, đến nay Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận thấy có sự **không thống nhất về nội dung quy định giữa tiết a, tiết b với tiết d** điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định này (một bên là điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ; một bên chỉ nói về diện tích); trong khi đó, dự thảo này quy định như tiết d này là điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ. Theo quan điểm của Sở Kế hoạch và Đầu tư thì để tách khu đất thành dự án độc lập thì khu đất phải đảm bảo điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ là đúng. Tuy nhiên, vì có sự không thống nhất trong quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP dễ dẫn đến việc thực hiện của tỉnh là chưa đúng theo tiết a và b này. Do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định; trường hợp thống nhất với nội dung này thì giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP cho phù hợp.

2. Về cơ sở pháp lý của mức quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ:

Qua ý kiến góp ý của Sở xây dựng đề nghị cần xác định cơ sở xác định về quy mô, tỷ lệ đảm bảo tính pháp lý. Đồng thời, Sở Xây dựng đề nghị cần thiết thì tổ chức cuộc họp để trao đổi thảo luận để được cụ thể hơn về một số nội dung của dự thảo trước khi quyết định. Hiện nay, không có cơ sở pháp lý để xác định mức điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ của khu đất để tách thành dự án độc lập. Do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, tổ chức

cuộc họp để tiếp tục thảo luận thêm, đồng thời lấy ý kiến thống nhất của tất cả ủy viên UBND tỉnh và các đơn vị liên quan trước khi quyết định.

Trên đây là Tờ trình việc đề nghị quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, NN và PTNT, Công Thương; Giao thông vận tải;
- Thanh tra tỉnh;
- BQL KKT Dung Quất và các KCN QN;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Giám đốc Sở;
- PGĐ Sở (đ/c Trọng)
- Lưu VT, KTĐN_(Đ112).

GIÁM ĐỐC

Trần Thị Mỹ Ái