

Số: /SKHĐT-KTĐN
V/v tổ chức thực hiện đấu giá
quyền sử dụng đất để lựa chọn
nhà đầu tư thực hiện dự án Khu
dân cư Vùng 1, thôn Hải Tân,
phường Phổ Quang,
thị xã Đức Phổ

Quảng Ngãi, ngày tháng 8 năm 2021

Kính gửi:

- Sở tài nguyên và Môi trường;
- UBND thị xã Đức Phổ.

Ngày 22/6/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề nghị Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Vùng 1, thôn Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ (Dự án) do UBND thị xã Đức Phổ đề xuất; sau khi lấy ý kiến của các sở, ngành có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 1501/SKHĐT-KTĐN ngày 02/8/2021 gửi UBND thị xã Đức Phổ về việc hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án; theo đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có ý kiến Dự án không phải thực hiện chấp thuận lại chủ trương đầu tư mà tiếp tục thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo chủ trương của UBND tỉnh tại Công văn số 6575/UBND-KT ngày 29/12/2020.

Tiếp theo đó, ngày 20/8/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 3946/STNMT-QLĐĐ về việc góp ý thủ tục, thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá và nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án và Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Công văn số 1786/SKHĐT-KTĐN ngày 31/8/2021 tiếp tục khẳng định Dự án không phải thực hiện chấp thuận lại chủ trương đầu tư.

Ngày 08/9/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Công văn số 4242/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường về đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án; qua nội dung Công văn này, Sở Kế hoạch và Đầu tư thông tin đến quý Cơ quan như sau:

1. Theo Luật Đầu tư 2014 (*có hiệu lực đến hết năm 2020*) thì không thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án mà thực hiện trình tự, thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Dự án đã được UBND tỉnh cho chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất tại Công văn số 6575/UBND-KT ngày 29/12/2020 về việc chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án Khu dân cư Vùng 1, thôn Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ là đảm bảo theo quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai.

2. Tại Điều 120 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, trong

đó quy định việc chuyển tiếp đối với các dự án lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, như sau:

“1. Dự án đã có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và chưa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 01 năm 2021 hoặc dự án đang tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và chưa có kết quả trúng đấu giá trước ngày 01 tháng 01 năm 2021 thì được tiếp tục tổ chức đấu giá và thực hiện thủ tục tiếp theo theo quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.

2. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại các Điều 30 và 31 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện thủ tục tương ứng với thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của Nghị định này.

3. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại các Điều 30 và 31 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này.”

3. Theo Chương II Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì **trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất** bao gồm các bước:

- (1) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- (2) Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất;
- (3) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- (4) Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;
- (5) Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- (6) Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- (7) Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;
- (8) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- (9) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Từ các căn cứ pháp lý trên, có thể khẳng định:

(i) Việc **đang tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất** theo Điều 120 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP phải hiểu là đang trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất, vì nếu chỉ xem đó chỉ là bước bán đấu giá quyền sử dụng đất thì sẽ mâu thuẫn với nội hàm quy định tại khoản 1 Điều 120 Nghị định này.

(ii) Trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được hiểu là một quá trình tổ chức thực hiện từ lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho đến

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Như vậy, Dự án này được tổ chức thực hiện trình tự, thủ tục để lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình đấu giá quyền sử dụng đất từ năm 2020 (trên căn cứ pháp lý là Văn bản số 6575/UBND–KT ngày 29/12/2020 của UBND tỉnh), nên theo quy định chuyên tiếp của pháp luật về đầu tư thì không phải thực hiện chấp thuận lại chủ trương đầu tư.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị quý Cơ quan nghiên cứu để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở;
- Phó GD (Đ/c Trọng);
- Lưu VT, KTĐN_(Đ132).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trọng