

Số: 7286 /TTr-STNMT

Long An, ngày 01 tháng 11 năm 2022

TỜ TRÌNH
Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo
(đợt 1)

Kính gửi: UBND tỉnh.

Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo với diện tích 34.671,8 m² (Ba mươi bốn ngàn sáu trăm bảy mươi một phẩy tám mét vuông; trong đó diện tích lộ giới 273,2 m², diện tích đất giao thông do UBND xã Mỹ Yên quản lý 296,4 m²) để thực hiện dự án Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Qua thẩm định hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Chủ trương đầu tư:

Ngày 01/6/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo (trước đây Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thảo) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1822/QĐ-UBND để đầu tư dự án Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên với diện tích 3,89ha (chưa đo đạc cụ thể) tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Ngày 31/12/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Quyết định số 2023/QĐ-SKHĐT về việc chấp thuận giãn tiến độ đầu tư dự án Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên với diện tích khoảng 3,89ha tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Ngày 05/5/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3970/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo. Theo đó, diện tích dự án được điều chỉnh thành khoảng 3,8ha và tiến độ thực hiện dự án đến quý 4/2022 hoàn thành thủ tục đất đai và các thủ tục khác theo quy định. Hoàn thành xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được phê duyệt; đủ điều kiện đưa dự án vào kinh doanh.

2. Về pháp nhân:

Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo, địa chỉ trụ sở chính: Số 02A lô 3, ấp 6, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310217531 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An đăng ký lần đầu ngày 05/11/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 02/02/2021.

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo thực hiện dự án Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên tại vị trí nêu trên phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020

của huyện Bến Lức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2743/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 và Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 31/3/2021.

Vị trí khu đất có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Bến Lức đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 13712/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

Nhu cầu sử dụng đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Bến Lức, dự án có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Bến Lức.

4. Về nguồn gốc đất:

Đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân với diện tích 34.375,4 m² và đất do UBND xã Mỹ Yên quản lý với diện tích 296,4 m².

5. Về việc chuyển mục đích sử dụng đất theo từng đợt:

Ngày 24/11/2021, UBND tỉnh có Thông báo số 3827/TB-UBND về việc kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp nghe Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo vướng mắc trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng và chủ trương san lấp mặt bằng trong thời gian lập thủ tục về đất đai để triển khai dự án đầu tư. Theo đó, cuộc họp thống nhất kết luận như sau: *“Đối với các dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa thực hiện thủ tục đất đai: UBND tỉnh thống nhất chủ trương giao đất theo tiến độ bồi thường đối với các dự án đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng đạt tỷ lệ $\geq 90\%$ diện tích dự án mà không phải thực hiện điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư có phân kỳ đầu tư theo giai đoạn.”*

Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân với diện tích 34.375,4 m² và đất giao thông, thủy lợi do UBND xã Mỹ Yên quản lý với diện tích 296,4 m² (chiếm 92,38% diện tích dự án) tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức. Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo xin chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất (đợt 1) là phù hợp với chủ trương của UBND tỉnh tại Thông báo số 3827/TB-UBND ngày 24/11/2021.

Đối với phần diện tích còn lại, Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo sẽ thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất vào đợt sau.

6. Về việc giao đất công do Nhà nước quản lý:

Theo điểm b, d khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (bổ sung, sửa đổi theo khoản 13 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ); Căn cứ khoản 2, 3 Điều 5 Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND ngày 26/04/2022 của UBND tỉnh thì vị trí khu đất 296.4 m² đất giao thông do Nhà nước quản lý không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập.

Đồng thời, UBND huyện Bến Lức thống nhất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo giao phần diện tích đất công nêu trên tại Văn bản số 8932/UBND-TNMT ngày 16/9/2022 (Công ty cam kết sẽ hỗ trợ cho UBND xã Mỹ Yên để xây dựng các công trình giao thông nông thôn phục vụ nhu cầu của

địa phương. Công ty đã hỗ trợ với số tiền 343.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền ngày 24/10/2022 của UBND xã Mỹ Yên). Do đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo xin giao phần đất trên không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định.

7. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Điều 52, 55, 56, 57, 58, 59, 126, 155 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 45/NQ-HĐND ngày 09/7/2020 của HĐND tỉnh về việc thông qua danh mục dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Long An (*cụ thể tại Phụ lục I, mục I, số thứ tự 06*);

Căn cứ Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 16/6/2016 và Quyết định số 47/2016/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh về việc quy định mức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo (trước đây là Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thảo) đầu tư Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên với diện tích khoảng 3,89ha (chưa đo đạc cụ thể) tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; theo Quyết định số 2023/QĐ-SKHĐT ngày 31/12/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc giãn tiến độ dự án Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên; theo Quyết định số 3970/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên;

Căn cứ Quyết định số 2743/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Bến Lức; Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Bến

Lức; Quyết định số 13712/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Bến Lức. Vị trí khu đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Bến Lức.

Theo Quyết định số 1085/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 của UBND huyện Bến Lức về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức và Quyết định số 7983/QĐ-UBND ngày 04/8/2022 của UBND huyện Bến Lức về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức do Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo làm chủ đầu tư.

Căn cứ Văn bản số 9710/UBND-KTTC ngày 18/10/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty CP BĐS Xuân Thảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp;

Xét đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 11/8/2022 và Văn bản số 01/CK-XT ngày 28/4/2020 của Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo.

Ngày 31/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7256/STNMT-QLĐĐ về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo.

Căn cứ các quy định trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định như sau:

- Thu hồi diện tích 296,4 m² (*hai trăm chín mươi sáu phẩy bốn mét vuông*) đất giao thông do UBND xã Mỹ Yên quản lý, xen kẽ bên trong dự án và giao đất không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức;

- Giao cho Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo khu đất có diện tích là **34.671,8 m²** (*Ba mươi bốn ngàn sáu trăm bảy mươi một phẩy tám mét vuông, trong đó diện tích lộ giới 273,2 m²*) tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức. Trong đó gồm: giao 296,4 m² đất (do nhà nước trực tiếp quản lý), sử dụng cùng với 1.600 m² đất ở và chuyển mục đích sử dụng đất 32.775,4 m² từ đất nông nghiệp sang đất ở tại nông thôn để Công ty Cổ phần Bất động sản Xuân Thảo thực hiện dự án Khu nhà ở Xuân Thảo Mỹ Yên.

+ Vị trí, ranh giới khu đất: Thừa đất số 1235 (*được hợp nhất từ các thửa đất số 216, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 274, 275, 276, 306, 309, 318, 319, 320, 801, 840, 1066, 1067, 1100, 1102, 1110, 277, 905; một phần các thửa đất số 750, 948 và đất công do Nhà nước quản lý*), tờ bản đồ số 3, diện tích 34.671,8 m² tại xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức (*được xác định theo Mẫu trích đo địa chính số 03-2022 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên, môi trường lập và được Văn phòng Đăng ký đất đai duyệt ngày 10/8/2022*).

+ Nguồn gốc đất: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và đất công do Nhà nước quản lý.

+ Thời hạn sử dụng đất: Tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định đến ngày 01/6/2070 (*cùng thời hạn hoạt động của dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 01/6/2020*).

+ Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Pháp chế Sở;
- Các đơn vị trực thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLĐĐ_(Cúc)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Văn Tâm