

Số: /TTr-STNMT

Đồng Tháp, ngày tháng năm 2022

TỜ TRÌNH

Về việc thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam để thực hiện dự án Nhà ở xã hội Mỹ Phú, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành một số điều của 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 Quyết định số 364/QĐ-UBND.NĐ ngày 29/8/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, giao lại cho Trung tâm Phát triển quỹ Nhà đất tỉnh Đồng Tháp để quản lý phát triển quỹ nhà đất;

Căn cứ Quyết định số 1788/QĐ-UBND.HC ngày 26/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội Mỹ Phú, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Quyết định số 551/QĐ-UBND.HC ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội Mỹ Phú, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh (*thay thế Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh*);

Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-UBND-NĐ ngày 15/02/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Cao Lãnh.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Tỉnh như sau:

I. Tóm lược nội dung

- Về nguồn gốc đất:

Diện tích đất 11.630 m² tọa lạc phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh mà Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam xin giao để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội Mỹ Phú là một phần diện tích đất mà Ủy ban nhân dân

Tỉnh đã giao cho Trung tâm Phát triển quỹ nhà đất tỉnh (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) quản lý phát triển quỹ nhà đất tại Quyết định số 364/QĐ-UBND.NĐ ngày 29/8/2005.

- Về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam xin giao đất diện tích 11.630 m² tọa lạc phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội Mỹ Phú, là phù hợp kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Cao Lãnh được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 32/QĐ-UBND.NĐ ngày 15/02/2022, thuộc **“Danh mục đất công đấu giá, giao đất, chuyển mục đích, cho thuê năm 2022”**.

- Về hiện trạng khu đất:

Hiện trạng là đất trống, đã san lấp mặt bằng, xác định ranh giới, mốc giới, không tranh chấp, không khiếu nại.

II. Căn cứ pháp lý, đề xuất:

Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 quy định căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Căn cứ khoản 2 Điều 54 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong trường hợp: **“2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, ...; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này”**.

Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định: **“2. Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm: đ) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ”**.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: **“1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây: a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội”**.

Căn cứ khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định:

“1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội”.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: **“1. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự**

án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau:

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng trong và ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì bàn giao cho địa phương quản lý mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: ***“1. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ửng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất, người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất và xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng như sau: ...***

b) Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất hoặc được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải nộp toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và khoản tiền này được tính vào vốn đầu tư của dự án; đối với các công trình đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, công trình xây dựng khác của Nhà nước thì thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền”.

Diện tích đất 11.630 m² mà Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam xin giao để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội Mỹ Phú, là phù hợp kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Cao Lãnh được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 32/QĐ-UBND-NĐ ngày 15/02/2022, thuộc ***“Danh mục đất công đấu giá, giao đất, chuyển mục đích, cho thuê năm 2022”.***

Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam xin giao đất diện tích 11.630 m² để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội Mỹ Phú thuộc trường hợp Nhà nước **giao đất** không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 và đã được Ủy ban nhân dân Tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội Mỹ Phú tại Quyết định số 1788/QĐ-UBND.HC ngày 26/11/2021 (*được điều chỉnh tại Quyết định số 551/QĐ-UBND.HC ngày 26/5/2022*); thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 (*sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP*), nhưng nhà đầu tư phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Đối với diện tích đất ở (6.257,5 m²) nhà đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và diện tích đất có mục đích công cộng (5.372,5 m²) được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Phần diện tích đất 5.372,5 m² sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng, sau khi dự án hoàn thành thì bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Trong phần diện tích 6.257,5 m² đất ở giao cho nhà đầu tư, có 1.250,5 m² đất đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (20%), gồm các thửa 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122 cùng tờ bản đồ số 37.

Đối với diện tích 20% đất xây dựng nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội, hiện tại Tỉnh đang gặp vướng mắc trong việc xử lý nộp tiền sử dụng đất khi nhà đầu tư bán nhà ở thương mại (*cụ thể là tại dự án Nhà ở xã hội Song Hải Long tại xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc*) và đã có văn bản báo cáo, xin ý kiến của Thủ tướng Chính phủ (*Công văn số 78/UBND-ĐTĐ ngày 11/3/2022*). Theo đó, Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản giao các bộ ngành Trung ương nghiên cứu, đề xuất giải quyết kiến nghị của Ủy ban nhân dân Tỉnh (*Công văn số 2344/VPCP-CN ngày 15/4/2022*). Sau khi có ý kiến hướng dẫn của Trung ương, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tham mưu, giải quyết theo ý kiến hướng dẫn.

Về trình tự, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án phải theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, khoản 22 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, các Thông tư quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Từ các nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân Tỉnh quyết định thu hồi diện tích 11.630 m², tọa lạc phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh của Trung tâm Phát triển quỹ nhà đất Tỉnh (*nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường*) được Ủy ban nhân dân Tỉnh giao tại Quyết định số 364/QĐ-UBND.NĐ ngày 29/8/2005.

Giao toàn bộ diện tích 11.630 m² đất thu hồi nêu trên, tọa lạc phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh cho Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội Mỹ Phú, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh (*đính kèm danh sách các thửa đất*).

- Về mục đích sử dụng đất:

Đất ở tại đô thị, đất có mục đích công cộng (*đất giao thông; đất khu vui, chơi giải trí công cộng; đất công trình công cộng khác*).

- Về hình thức sử dụng đất:

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất (đất ở tại đô thị): diện tích 6.257,5 m².

Đối với diện tích 1.250,5 m²/6.257,5 m² đất ở giao cho nhà đầu tư để xây dựng nhà ở thương mại (chiếm 20%), sau khi có ý kiến hướng dẫn của Trung ương về việc xử lý nộp tiền sử dụng đất khi nhà đầu tư bán nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội, giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp các ngành có liên quan tham mưu, giải quyết theo ý kiến hướng dẫn.

+ Giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất có mục đích công cộng): diện tích 5.372,5 m².

- Thời hạn sử dụng đất:
- + Đất ở tại đô thị (diện tích 6.257,5 m²): 50 năm.
- + Đất có mục đích công cộng (5.372,5 m²): Sau khi dự án hoàn thành thì bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Vị trí, giới hạn khu đất được xác định tại Mảnh trích đo địa chính số 02-03/2022 do Trung tâm Phát triển quỹ đất xác lập và được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 12/5/2022.

Khi được quyết định của Ủy ban nhân dân Tỉnh:

- Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh có trách nhiệm xác định giá thu tiền sử dụng đất và thông báo cho Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn hồ sơ miễn giảm tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam theo quy định.

- Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất lập thủ tục xác định số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với khu đất diện tích 11.630 m², tọa lạc phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh gửi Sở Tài chính thẩm định trình Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt làm cơ sở cho Cục Thuế tỉnh thông báo Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Công ty Cổ phần Khai thác Xây dựng Vận tải Phương Nam có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định; quản lý, sử dụng đất theo đúng mục đích, diện tích, vị trí được giao; kê khai nộp phí, lệ phí và hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng nộp vào ngân sách nhà nước; lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và tổ chức triển khai thực hiện dự án đúng thời gian.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị trực thuộc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định; đồng thời chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cao Lãnh tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa theo quy định.

Kính trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- VP UBND Tỉnh;
- Các Sở: TC, XD, KH&ĐT;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND thành phố Cao Lãnh;
- Ban Giám đốc Sở;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- Công ty CP Khai thác XDVT Phương Nam;
- Lưu: VT, QLDD.ptn (4).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Nhựt Pháp