

Số: /STNMT- QLĐĐ
Về việc giải quyết ý kiến, kiến nghị của các
doanh nghiệp tại các kỳ đối thoại,
gặp gỡ với các doanh nghiệp

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2022

Kính gửi: - Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Hiệp Hội doanh nghiệp tỉnh.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 1973/UBND-TH ngày 01/6/2022 về việc giải quyết ý kiến, kiến nghị của doanh nghiệp tại các kỳ đối thoại, gặp gỡ với doanh nghiệp,

Sau nghiên cứu, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Ý kiến của Liên doanh Công ty TNHH Linh Lực – Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trung Thành: *Đề nghị cho phép chuyển hình thức cho thuê đất từ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang trả tiền thuê đất hàng năm đối với dự án khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang do: Dịch tình hình dịch bệnh Covid 19 kéo, đơn vị gặp khó khăn về tài chính, không có khả năng trả tiền thuê đất một lần và hiện nay dự án chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, ký hợp đồng thuê đất.*

Nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Liên danh Công ty TNHH Linh Lực - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trung Thành (đại diện là Công ty Công ty TNHH Linh Lực có địa chỉ trụ sở chính: Tổ dân phố Tân An, thị trấn Tân Yên, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang) là nhà đầu tư thực hiện dự án khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 31/12/2020, diện tích 12.249,8 m², với hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (theo Đơn xin thuê đất ngày 27/12/2020 của Liên danh Công ty TNHH Linh Lực - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trung Thành).

Ngày 14/07/2021, Công ty TNHH Linh Lực (đại diện Liên danh Công ty TNHH Linh Lực - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trung Thành) có Văn bản số 26/VBĐN **đề nghị cho phép** chuyển hình thức cho thuê đất từ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang trả tiền thuê hàng năm. Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1507/STNMT-QLĐĐ ngày 23/9/2021 báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết đề nghị của Công ty TNHH Linh Lực - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trung Thành.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 3664/UBND-TNMT ngày 30/9/2021, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan kiểm tra lại hồ sơ, làm rõ việc xác định hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê có liên quan hay không đến việc đánh giá, lựa chọn nhà đầu tư khi thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 1860/STNMT-QLĐĐ ngày 11/11/2021 báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh: Trong hồ sơ đấu thầu không quy định hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hay cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho ý kiến chỉ đạo về đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1057/STNMT-QLĐĐ ngày 23/9/2021 làm căn cứ để triển khai thực hiện.

Ngày 19/11/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 4548/UBND-KT, giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn đơn vị thực hiện kê khai nghĩa vụ tài chính theo quy định. Liên danh Công ty TNHH Linh Lực - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trung Thành không nhất trí thực hiện kê khai nghĩa vụ tài chính và tiếp tục có Văn bản số 07/CV-LD-LL-TT ngày 14/01/2022 đề nghị được chuyển hình thức cho thuê đất từ trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang trả tiền thuê đất hàng năm. Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 226/UBND-KT ngày 20/01/2022, ngày 25/01/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan: Sở Tài chính, Cục Thuế Tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang giải quyết nội dung đề nghị của Liên danh Công ty TNHH Linh Lực - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Trung Thành. Cuộc họp thống nhất kết luận giao Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, làm cơ sở báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 234/STNMT - QLĐĐ ngày 22/02/2022, Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 552/TCQLĐĐ - CQHĐĐ ngày 15/3/2022 hướng dẫn việc thực hiện chuyển hình thức cho thuê đất, khẳng định: “*Pháp luật về đất đai không có quy định đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm*”. Ngày 07/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 535/STNMT – QLĐĐ báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện chỉ đạo của đồng chí Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang - Nguyễn Mạnh Tuấn tại cuộc họp ngày 03/6/2022, giao Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo cụ thể việc cho thuê đất đối với các doanh nghiệp đề nghị chuyển hình thức cho thuê đất từ trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang trả tiền thuê đất hàng năm trên địa bàn tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1007/STNMT-QLĐĐ ngày 10/06/2022 báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giải quyết đề nghị chuyển hình thức cho thuê đất từ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang trả tiền thuê đất hàng năm của các doanh nghiệp.

2. Ý kiến của Hiệp hội doanh nghiệp huyện Sơn Dương

2.1. Đề nghị điều chỉnh giảm các quy trình, thủ tục trong công tác giải phóng mặt bằng.

Nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được thực hiện theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã đảm bảo đúng quy trình theo quy định của pháp luật. Quá trình rà soát lấy ý kiến Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan cơ bản không có vướng mắc về trình tự, thủ tục thực hiện nên không có cơ sở để điều chỉnh.

Để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều văn bản (Văn bản số 1223/STNMT-QLĐĐ ngày 17/8/2021, Văn bản số 207/STNMT-QLĐĐ ngày 18/02/2022...) đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, thành phố chủ động xây dựng kế hoạch thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm của huyện, thành phố đã được phê duyệt; đảm bảo giải ngân nguồn vốn đầu tư công, nhất là các dự án trọng điểm của tỉnh. Đẩy mạnh xây dựng các khu tái định cư theo quy hoạch có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ để bố trí chỗ ở mới cho người có đất bị thu hồi; kịp thời tổng hợp khó khăn vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.2. Đề nghị tỉnh có phương án chỉ đạo thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

a) Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, tỉnh Tuyên Quang đã cơ bản hoàn thành khối lượng kê khai, đăng ký đất đai với 164.961 hồ sơ của 156.386 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Lũy kế đến ngày 15/5/2022, toàn tỉnh đã cấp được 537.935 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 263.315,31 ha¹ (đạt 94,0% diện tích cần cấp); trong đó: đã cấp được 6.1725 giấy chứng nhận cho các tổ chức với diện tích 89.043,54 ha (đạt 99,8% diện tích cần cấp); hộ gia đình, cá nhân cấp được 531.760 giấy chứng nhận với diện tích 174.271,77 ha (đạt 91,3% diện tích cần cấp). Riêng trong 6 tháng đầu năm 2022, toàn tỉnh đã cấp được 12.314 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tổ chức cấp được 28 giấy; hộ gia đình, cá nhân cấp 2.286 giấy chứng nhận); trong

¹ Trong đó phần diện tích đất nông, lâm trường trả lại cho địa phương đã cấp 16.743 giấy chứng nhận với diện tích là 4.649,85 ha.

đó: Ủy ban nhân dân tỉnh ký 25 giấy, Ủy ban nhân dân cấp huyện ký 1.086 giấy, Sở Tài nguyên và Môi trường ký 1.203 giấy; Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh đã tiếp nhận và giải quyết 12.657 hồ sơ².

Diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận chủ yếu là diện tích đất có nguồn gốc từ các nông lâm trường trả lại địa phương (khoảng trên 25.000 ha). Dự án đo đạc địa chính và lập hồ sơ giao đất, cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất các công ty nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng trả lại địa phương quản lý đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã phê duyệt thiết kế kỹ thuật dự toán tại Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 26/11/2020, với thời gian thực hiện năm 2021-2022. Về nguồn lực kinh phí thực hiện (32,8 tỷ đồng), Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Văn bản số 325/UBND-TNMT ngày 05/2/2021 đề nghị Trung ương hỗ trợ 100% kinh phí thực hiện. Sau khi được cấp nguồn kinh phí thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ triển khai ngay việc thực hiện các bước tiếp theo.

Để giải quyết những vướng mắc liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất nông lâm trường trả về địa phương, ngày 05/3/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Văn bản số 229/STNMT-CCĐĐ về thống nhất một số nội dung giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do công ty lâm nghiệp, công ty chè bàn giao cho địa phương quản lý, đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng Đề án, thiết kế kỹ thuật dự toán để triển khai đo đạc địa chính và lập hồ sơ giao đất, cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất các Công ty nông, lâm nghiệp trả lại địa phương quản lý trên địa bàn tỉnh khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bố trí kinh phí thực hiện.

Ngoài diện tích đất do các công ty nông, lâm nghiệp trả lại địa phương quản lý nêu trên vẫn còn một số diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (còn sót) sau khi thực hiện Chỉ thị số 01-CT/TU ngày 14/3/2013 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy. Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 233/STNMT-CCĐĐ ngày 01/3/2021, Văn bản số 207/STNMT - QLĐĐ ngày 18/02/2022 và tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Văn bản số 1193/UBND-KT ngày 09/4/2022 chỉ đạo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố rà soát diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu để xây dựng kế hoạch lập thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu cho các hộ gia đình, các nhân trên địa bàn và giải quyết dứt điểm hồ sơ còn tồn theo Chỉ thị số 01-CT/TU ngày 14/3/2013 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy mà đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định.

b) Về việc chuyển mục đích sử dụng đất

Để giải quyết nhu cầu chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đất của các hộ gia đình, cá nhân đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, tránh làm thất thoát nguồn thu

² - Hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế: 4.071 hồ sơ.

- Hồ sơ đính chính, cấp lại, cấp đổi: 1.039 hồ sơ

Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm: 4.053 hồ sơ.

- Hồ sơ cấp lần đầu: 965 hồ sơ.

- Hồ sơ loại khác (đăng ký tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp, đăng ký thay đổi sau cấp GCN...): 2.529 hồ sơ.

- Hồ sơ tiếp nhận, trả trong ngày: 5.040 hồ sơ.

ngân sách nhà nước. Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 33/STNMT- CCĐĐ ngày 09/01/2018 hướng dẫn việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời ban hành nhiều văn bản về tăng cường công tác quản lý việc chuyển mục đích sử dụng đất, nhất là từ đất nông nghiệp sang đất ở (Văn bản số 1223/STNMT-QLĐĐ ngày 17/8/2021 và Văn bản số 797/STNMT-QLĐĐ ngày 14/5/2022). Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, thành phố thực hiện đảm bảo theo đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các văn bản nêu trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng có ý kiến./.

Nơi nhận;

- Như trên;
- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Đ/c Giám đốc Sở (Báo cáo);
- Lưu: VT, QLĐĐ (Hương).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đặng Minh Tôn