ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHƯỚC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:1521/UBND-TNMT	*Tuy Phước, ngày 13 tháng 10 năm 2021*

Về việc đề nghị hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện Văn bản số 3053/UBND-TH ngày 14/5/2020 của UBND tỉnh về việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất (ngoài các khu, cụm công nghiệp) trên địa bàn tỉnh và theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tại Báo cáo số 435/BC-TNMT ngày 20/9/2021; để tổ chức thực hiện việc sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, UBND huyện Tuy Phước kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định đối với các trường hợp như sau:

1. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

Tại Điều 73 Luật Đất đai 2013 quy định về việc sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh: *"1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật".*

Và theo Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất: *"1. Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị".*

Như vậy, đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 73 Luật Đất đai 2013 và xin thuê đất để thực hiện dự án thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh thì Nhà nước không thu hồi đất và nguồn gốc đất không phải do Nhà nước quản lý, sử dụng. Trường hợp này có phải thực hiện tổ chức đấu thầu theo quy định không.

2. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp:

Theo Điều 118 Luật Đất đai: Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất. Và theo Khoản 1 Điều

11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất: *"1. Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị".*

Như vậy nếu hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp và xin thuê để thực hiện dự án đầu tư vào mục đích đất nông nghiệp khác thì UBND huyện có được chấp thuận nhà đầu tư (chỉ định nhà đầu tư) và cho thuê đất theo quy định không.

3. Theo Văn bản số 3053/UBND-TH ngày 14/5/2020 của UBND tỉnh thì khi thực hiện các dự án đầu tư sử dụng đất (ngoài các khu, cụm công nghiệp) phải được thực hiện bằng hình thức đấu giá hoặc đấu thầu theo quy định của pháp luật, trừ các dự án đầu tư đủ điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư do pháp luật quy định.

Tại Văn bản số 324/SKHĐT-TTXT ngày 05/03/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thủ tục đầu tư đối với các dự án do cơ quan nhà nước đề xuất; thì việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu giá, đấu thầu hoặc chấp thuận nhà đầu tư phải được thực hiện sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

Theo đó, đối với các dự án sử dụng đất đối tượng là hộ gia đình, cá nhân đăng ký dự án đầu tư mà không thuộc trường hợp phải đấu giá hoặc đấu thầu theo quy định pháp luật, thì UBND huyện có phải trình xin ý kiến UBND tỉnh trước khi UBND cấp huyện chấp thuận chủ trương nhà đầu tư hay không.

4. Đối với trường hợp dự án có sử dụng đất đã được UBND huyện chấp thuận chủ trương đầu tư (chỉ định nhà đầu tư) trước ngày Văn bản số 3053/UBND-TH ngày 14/5/2020 của UBND tỉnh, hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện xong các bước chuẩn bị đầu tư (lập quy hoạch chi tiết, bồi thường giải phóng mặt bằng và xác nhận cam kết môi trường). Đến nay hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả cho UBND huyện để hoàn thiện thủ tục cho thuê đất, UBND huyện Tuy Phước có được tiếp tục thực hiện cho thuê đất theo quy định hay phải trình UBND tỉnh xin chủ trương.

Trên đây là các vướng mắc trong công tác thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn huyện Tuy Phước, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường quan tâm có văn bản hướng dẫn để UBND huyện Tuy Phước thực hiện đúng theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng: TN&MT, KT&HT huyện;
- CVP, PCVP-2, CVVP (K_2);
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Huỳnh Nam