

Số: /TTr-STNMT

Tuyên Quang, ngày tháng 8 năm 2023

### TỜ TRÌNH

**Về việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 1) thực hiện dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

*Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;*

*Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; 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;*

*Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của 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; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ;*

*Căn cứ Nghị quyết số 62/NQ-HĐND ngày 16/7/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh khoá XIX về bổ sung danh mục công trình, dự án thu hồi đất và danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trong năm 2021 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;*

*Căn cứ Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Tuyên Quang;*

*Căn cứ Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2021 các huyện, thành phố;*

*Căn cứ Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 18/6/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần chè Mỹ Lâm tại xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2626/QĐ-BTNMT ngày 17/10/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Sân golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang” tại xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;*

*Căn cứ Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 25/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang;*

*Căn cứ Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang;*

*Căn cứ Văn bản số 1794/SKH-KTN ngày 28/8/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc rà soát hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang;*

*Căn cứ Hồ sơ đề nghị thuê đất thực hiện dự án kèm theo Đơn xin thuê đất ngày 12/8/2023 của Công ty cổ phần Vinpearl do Trung tâm Hành chính công tỉnh Tuyên Quang tiếp nhận ngày 23/8/2023,*

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo và kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh, như sau:

## **I. Về Dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang**

### **1. Khái quát về khu đất thực hiện dự án**

Dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận nhà đầu tư là Công ty cổ phần Vinpearl tại Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 30/9/2021; phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 18/03/2019 (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 14/06/2019 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 25/5/2021). Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho Công ty cổ phần Vinpearl nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại Văn bản số 3921/UBND-TNMT ngày 13/10/2021. Tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện dự án là 758.507,5 m<sup>2</sup> (75,85 ha).

Tại đơn xin thuê đất ngày 12/8/2023, Công ty cổ phần Vinpearl lập hồ sơ giao đất, thuê đất với diện tích **367.753,1 m<sup>2</sup>** và đề nghị thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án với diện tích là **366.233,1 m<sup>2</sup>/758.507,5 m<sup>2</sup>**; còn lại **1.520 m<sup>2</sup>** đất đề nghị giao địa phương quản lý. Hiện trạng gồm: 364.862,3 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 2.890,8 m<sup>2</sup> đất giao thông.

Về nguồn gốc: Diện tích 367.753,1 m<sup>2</sup> (36,77 ha) đất nêu trên có nguồn gốc do Công ty cổ phần chè Mỹ Lâm quản lý, sử dụng đã được Nhà nước bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng mở rộng và bổ sung khu tái định cư xã Phú Lâm giai đoạn từ năm 2002-2006 (*do Ban di dân, tái định cư Thủy điện Tuyên Quang làm chủ đầu tư*), đã phê duyệt dự toán và chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng<sup>(1)</sup>.

Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, Ban di dân, tái định cư thủy điện Tuyên Quang đã thuê Công ty chè Mỹ Lâm thi công khai hoang làm đất, trồng cỏ phục vụ nguyên liệu thức ăn cho Trung tâm nhân giống bò sữa và bò thịt cao sản xã Phú Lâm. Do nguyên liệu trồng cỏ dư thừa nên diện tích đất không tiếp tục đưa vào sử dụng. Sau năm 2006, các hộ gia đình tại địa phương lại tiếp tục quay lại sử dụng đất (không có văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền). Đến thời điểm hiện nay, tài sản của các hộ đã được tạo lập và là nguồn thu nhập của đa số các hộ sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Để triển khai dự án, Nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng tài sản trên đất của các hộ gia đình để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án là phù hợp với tình hình thực tế và quy định của Nhà nước.

Tại Báo cáo số 214/2023/CV-VP ngày 12/8/2023 của Công ty Cổ phần Vinpearl (Nhà đầu tư), Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng tài sản trên đất của các hộ gia đình với diện tích 367.753,1 m<sup>2</sup> đất nêu trên để giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định.

Tại Văn bản số 1794/SKH-KTN ngày 28/8/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tuyên Quang đã xác định “*Việc chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang, được thẩm định và phê duyệt theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về đầu tư*”.

---

<sup>(1)</sup> Theo kết quả tổng hợp tại Văn bản số 100/BDD-KHNV ngày 17/4/2023 của Ban di dân, tái định cư Thủy điện Tuyên Quang: Dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang sử dụng khoảng 43,83/75,85 ha đất thuộc phạm vi Nhà nước đã bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng mở rộng và bổ sung khu tái định cư xã Phú Lâm, trong đó:

Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 370/QĐ-CT ngày 17/5/2022 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật và bố trí tái định cư, định canh cho các hộ gia đình nằm trong vùng ngập lũng hồ thủy điện Nà Hang được chuyển đến ở tại xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 15/4/2005 phê duyệt dự toán kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng Xây dựng Dự án tái định cư tại xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn; Quyết định số 677/QĐ-CT ngày 07/6/2005 phê duyệt dự toán kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng Xây dựng Dự án tái định cư thủy điện Tuyên Quang tại xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn (đợt 3);

Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn: Quyết định số 3434/QĐ-CT ngày 21/9/2006 về việc phê duyệt diện tích và dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB xây dựng mở rộng và bổ sung khu tái định cư xã Phú Lâm; Quyết định số 4638/QĐ-UB ngày 14/12/2006 về phê duyệt diện tích và dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB xây dựng mở rộng và bổ sung khu tái định cư xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 4779/QĐ-CT ngày 29/12/2006 về việc phê duyệt dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB Công trình: Xây dựng mở rộng và bổ sung khu tái định cư xã Phú Lâm, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

Tổng kinh phí dự toán bồi thường, hỗ trợ GPMB Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn đã phê duyệt tại 03 quyết định nêu trên là 2.733.367.946 đồng. Đã thực hiện chi trả là 2.691.146.011 đồng, còn lại 42.221.935 đồng chưa chi trả.

## 2. Về tỷ lệ diện tích đất công trong phạm vi thực hiện dự án

Kết quả rà soát hồ sơ về diện tích đất công: Trong phạm vi **75,85 ha** đất thực hiện dự án có khoảng **44,79 ha** đất do Ủy ban nhân dân phường Mỹ Lâm quản lý, chiếm khoảng **59%** diện tích đất thực hiện dự án (thấp hơn 75%), không thuộc trường hợp tách thành dự án độc lập theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 3 Quyết định số 27/2022/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 (sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

## 3. Quy định của pháp luật đất đai về cho thuê đất

Tại Khoản 4 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) quy định: “4. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất hoặc cho chủ đầu tư thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất.”

**Như vậy**, việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất theo đề nghị của Công ty cổ phần Vinpearl (Nhà đầu tư) là phù hợp với quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ (đối với trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 thì áp dụng trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

## II. Nội dung trình duyệt

Căn cứ quy định của pháp luật và thực tế nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

### 1. Thu hồi đất

Thu hồi diện tích **367.753,1 m<sup>2</sup>** đất theo hiện trạng sử dụng (Đất trồng cây lâu năm 364.862,3 m<sup>2</sup>; đất giao thông 2.890,8 m<sup>2</sup>) do Ủy ban nhân dân phường Mỹ Lâm quản lý (đất có nguồn gốc đã giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng mở rộng và bổ sung khu tái định cư xã Phú Lâm giai đoạn 2002-2006, hiện do các hộ gia đình sử dụng nhưng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất; trên đất có tài sản gắn liền với đất và Nhà đầu tư đã hoàn thành thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất).

Nhà nước không thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 367.753,1 m<sup>2</sup> đất thu hồi nêu trên theo quy định tại Điều 82, Điều 83 Luật Đất đai 2013.

Ranh giới thu hồi xác định tại các thửa đất thể hiện trên các mảnh trích đo địa chính: số 1, số 2, số 3, số 4, số 5 để thu hồi đất, tỷ lệ 1/1.000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 29/8/2023. *(Chi tiết có Biểu số 01 thống kê danh sách các thửa đất thu hồi đất kèm theo)*

## 2. Chuyển mục đích sử dụng đất

Chuyển mục đích sử dụng diện tích **367.753,1** m<sup>2</sup> đất thu hồi tại khoản 1 mục II Tờ trình này (gồm Đất trồng cây lâu năm: 364.862,3 m<sup>2</sup>, Đất giao thông: 2.890,8 m<sup>2</sup>) để thực hiện Dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Ranh giới chuyển mục đích sử dụng đất xác định tại các thửa thể hiện trên các mảnh trích đo địa chính: số 1, số 2, số 3, số 4, số 5 để chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất tỷ lệ 1/1.000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 29/8/2023. *(Chi tiết có Biểu số 02 thống kê danh sách các thửa đất chuyển mục đích kèm theo)*.

## 3. Giao đất

Giao diện tích **1.520,0** m<sup>2</sup> đất chuyển mục đích tại khoản 1 mục II Tờ trình này cho Ủy ban nhân dân phường Mỹ Lâm quản lý làm đường giao thông theo quy hoạch được duyệt.

Ranh giới giao đất xác định tại các thửa đất số 14, 23 thể hiện trên mảnh trích đo địa chính số 5 để chuyển mục đích, giao đất, cho thuê đất tỷ lệ 1/1.000, do Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 29/8/2023 *(Chi tiết có Biểu số 03 thống kê danh sách các thửa giao đất kèm theo)*.

## 4. Cho thuê đất

- Cho Công ty cổ phần Vinpearl (địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) thuê **366.233,1** m<sup>2</sup> đất tại phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang để thực hiện Dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cụ thể:

+ Cho thuê 353.262,4 m<sup>2</sup> đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao để thực hiện các hạng mục phục vụ hoạt động của sân golf theo quy hoạch chi tiết được duyệt

+ Cho thuê 12.970,7 m<sup>2</sup> đất có mặt nước chuyên dùng để sử dụng vào mục đích phục vụ hoạt động của sân golf.

- Thời hạn thuê đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày ký quyết định.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Vị trí, ranh giới, diện tích đất thuê được xác định tại các mảnh trích đo địa chính: số 1, số 2, số 3, số 4, số 5 để chuyển mục đích, giao đất, cho thuê đất tỷ lệ 1/1.000 do Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 29/8/2023. *(Chi tiết có Biểu số 04 thống kê danh sách các thửa cho thuê đất kèm theo)*

### **III. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện quyết định**

#### **1. Công ty cổ phần Vinpearl**

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; ký hợp đồng thuê đất, sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích đất được thuê đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khác của người sử dụng đất và tuân thủ các quy định khác của pháp luật.

#### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- Hướng dẫn Công ty cổ phần Vinpearl thực hiện nghĩa vụ tài chính; Ký hợp đồng thuê đất theo quy định; bàn giao cụ thể ranh giới, mốc giới và giao đất trên thực địa.

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý hồ sơ địa chính; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Vinpearl sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

#### **3. Sở Tài chính**

Tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh phương án xử lý nguồn kinh phí do Ban di dân, tái định cư thủy điện Tuyên Quang đã chi trả bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng mở rộng và bổ sung khu tái định cư xã Phú Lâm nằm trong phạm vi cho thuê đất thực hiện Dự án Sân Golf Vinpearl Mỹ Lâm - Tuyên Quang theo quy định.

**4. Các Sở:** Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định; phối hợp, kiểm tra, hướng dẫn Công ty cổ phần Vinpearl thực hiện Quyết định này đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

*(Chi tiết có 01 bộ hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình này)*

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo và kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên; (trình duyệt)
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Các phòng: Quản lý đất đai; MT, nước, KT thủy văn và BĐKH; Đo đạc bản đồ - viễn thám; Thanh tra Sở; Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Lưu: VT, HS (Chính).

**GIÁM ĐỐC**

**Phạm Mạnh Duyệt**

