

Số: 281/TTr-STNMT

Tuyên Quang, ngày 04 tháng 8 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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; Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số

19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 10/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về 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 2020 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 11/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố 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 47/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 07/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc giao đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Văn bản số 2759/UBND-KT ngày 26/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc tiếp tục triển khai thực hiện các dự án khi đô thị, khu dân cư đã được chấp thuận chủ trương, chấp thuận nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ các Quyết định thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang: Số 797/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 (đợt 1); số 680/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 (đợt 2);

Căn cứ các Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang: Số 798/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 (đợt 1); số 681/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 (đợt 2);

Căn cứ Văn bản số 1266/SKH-KTN ngày 30/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc rà soát hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành và Dự án Khu đô thị An Tường Riverside tại phường An Tường;

Căn cứ hồ sơ kèm theo Đơn xin giao đất ngày 25/7/2023 của Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc; Báo cáo số 109/BC-TTPTQĐ ngày 08/6/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang về kết quả thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ chứng từ nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa ngày 25/7/2023 của Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc theo Thông báo của Sở Tài chính tại Văn bản số 1873/STC-QLCSG&TCDN ngày 24/7/2023.

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

1. Về dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang

Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang được Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 18/11/2019 với tổng diện tích quy hoạch chi tiết xây dựng là 200.240,0 m²; được Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 và chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án (Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc) tại Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 12/5/2021.

Tại Đơn xin giao đất ngày 25/7/2023, Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc đề nghị giao đất (đợt 1) với diện tích 89.470,0 m² đất đã giải phóng mặt bằng để

đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm: Đất cây xanh 10.043,3 m²; đất hạ tầng kỹ thuật 61.186,9 m²; đất mặt nước 18.239,8 m².

Theo Báo cáo số 109/BC-TTPTQĐ ngày 08/6/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang về kết quả thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, trong tổng diện tích 195.889,2 m² đất Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang đã thu hồi để thực hiện dự án (đợt 1 là 180.315,2 m²; đợt 2 là 15.574,0 m²) có 187.056,0 m²/195.889,2 m² đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng; hiện còn 22 hộ gia đình, cá nhân với diện tích 8.833,2 m² đất chưa nhận tiền bồi thường và bàn giao đất cho nhà nước.

Qua chồng ghép bản đồ thu hồi đất (đợt 1 và đợt 2) dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô với bản đồ giao đất thực hiện dự án (đợt 1) xác định 89.470,0 m² đất Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc đề nghị giao đất để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và 1.726,7 m² đất làm hành lang an toàn bảo vệ đường bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt (diện tích giao Ủy ban nhân dân Hưng Thành quản lý) nằm trong 187.056,0 m² đất đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng tại Báo cáo số 109/BC-TTPTQĐ ngày 08/6/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang.

Tại Văn bản số 1266/SKH-KTN ngày 30/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tuyên Quang đã xác định “*Việc phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất và chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, đảm bảo tính pháp lý, tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư và đấu thầu.*”.

Đến nay, Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc đã nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa đối với diện tích đất chuyên trồng lúa nước trong phạm vi thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang với số tiền là 1.552.522.500 đồng, đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 68a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được bổ sung tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ*).

Như vậy, việc giao đất theo đề nghị của Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc 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*).

2. 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 xem xét quyết định:

2.1. Thu hồi đất

Thu hồi 53.825,5 m² đất Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý (gồm 18.239,8 m² đất mặt nước tại Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 07/4/2022 và đất cây xanh 8.225,6 m²; đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật 27.360,1 m² tại Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 19/01/2023) để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Ranh giới thu hồi đất được xác định tại các thửa: 16, 17, 18, 19, 20, 21, 39, 40, 41, 42, 43, 44 thể hiện trên bản đồ thu hồi đất, giao đất (đợt 1), tỷ lệ 1/1.000, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 04/8/2023.

2.2. Chuyển mục đích sử dụng đất

Quyết định chuyển mục đích sử dụng 91.196,7 m² đất đã giải phóng mặt bằng (đất chuyên trồng lúa nước 25.674,4 m²; đất trồng cây hàng năm khác 29.754,6 m²; đất trồng cây lâu năm 1.715,2 m²; đất giao thông 6.877,8 m²; đất thủy lợi 6.124,7 m²; đất sinh hoạt cộng đồng 32,2 m²; đất nghĩa trang, nghĩa địa 9,2 m²; đất có mặt nước chuyên dùng 21.007,7 m²; đất bằng chưa sử dụng 0,9 m²) sang sử dụng vào mục đích thực hiện dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang theo quy hoạch được duyệt (*chi tiết có biểu kèm theo*).

Diện tích 91.196,7 m² chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên gồm 53.825,5 m² đất đã thu hồi tại khoản 2.1 mục 2 Tờ trình này và 37.371,2 m² đất được Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang thu hồi tại Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 và Quyết định số 680/QĐ-UBND ngày 30/11/2022.

2.3. Giao đất

Giao 91.196,7 m² đất được chuyển mục đích tại khoản 2.2 mục 2 Tờ trình này cho Ủy ban nhân dân Hưng Thành và Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc (*địa chỉ trụ sở chính: Số 5 ngõ 331 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội*) để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt, trong đó:

a) Giao Ủy ban nhân dân Hưng Thành 1.726,7 m² đất để quản lý làm hành lang an toàn bảo vệ đường bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Ranh giới giao đất được xác định tại thửa số 22 thể hiện trên bản đồ thu hồi đất, giao đất (đợt 1), tỷ lệ 1/1.000, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 04/8/2023.

b) Giao Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc 89.470,0 m² để đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt, trong đó:

- Đất hạ tầng kỹ thuật 61.186,9 m² (đường giao thông; hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, ống chờ thông tin liên lạc...).

- Đất hạ tầng xã hội 28.283,1 m² (gồm đất cây xanh 10.043,3 m²; đất mặt nước 18.239,8 m²).

Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc có trách nhiệm bàn giao toàn bộ 89.470,0 m² đất này và các hạng mục đã đầu tư xây dựng trên đất sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định của pháp luật.

Thời điểm giao đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định.

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

Ranh giới giao đất được xác định tại các thửa đất thể hiện trên bản đồ thu hồi, giao đất (đợt 1), tỷ lệ 1/1.000, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 04/8/2023, cụ thể như sau:

- Đất hạ tầng kỹ thuật xác định tại các thửa số: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44.

- Đất cây xanh được xác định tại các thửa số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

- Đất mặt nước xác định tại thửa số 21.

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

3. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện quyết định

3.1. Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc

- Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích đất được giao; thực hiện đầy đủ các biện pháp bảo vệ môi trường và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

- Bàn giao diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình xây dựng trên đất tại điểm b khoản 2.3 mục 2 Tờ trình này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án.

3.2. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang

Tiếp tục quản lý chặt chẽ diện tích đất quy hoạch sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở y tế 480,0 m²; đất thương mại, dịch vụ 3.846,5 m²; đất thể thao 5.123,7 m²; đất nhà ở xã hội 2.144,4 m² được Ủy ban nhân dân tỉnh giao tại Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 07/4/2022 và 3.501,1 m² đất hạ tầng kỹ thuật còn lại được Ủy ban nhân dân tỉnh giao tại Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 (xác định tại các thửa 45, 46, 47 trên bản đồ thu hồi, giao đất, tỷ lệ 1/1.000, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 04/8/2023) theo quy định của pháp luật.

3.3. Ủy ban nhân dân phường Hưng Thành

Quản lý diện tích đất được giao tại điểm a khoản 2.3 mục 2 Tờ trình này theo quy định của pháp luật; theo dõi, kiểm tra việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng, bảo vệ môi trường và việc chấp hành các quy định của pháp luật có liên quan của Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc.

3.4. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định; phối hợp, kiểm tra, hướng dẫn Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc trong việc thực hiện quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như kính gửi (trình duyệt);
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Phòng Quản lý đất đai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Lưu: VT, hồ sơ, (Tuyên).

Phạm Mạnh Duyệt