

Số: /TTr-STNMT

Tuyên Quang, ngày tháng 6 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc cho Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành thuê đất theo hiện trạng sử dụng tại tổ dân phố 1, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Căn cứ Luật Đất đai 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;

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;

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Căn cứ hồ sơ kèm theo Đơn xin thuê đất ngày 10/5/2023 và Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành,

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo và kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh:

1. Về tình hình sử dụng đất của Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành tại tổ 1 phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

- Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành được thành lập trước năm 1963. Theo hồ sơ, Hợp tác xã đang sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ địa chính số 4 phường Hưng Thành (theo hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai lập là thửa số 01, bản trích đo địa chính số TĐ: 56-2021), diện tích 290,5 m² làm trụ sở

văn phòng của Hợp tác xã liên tục từ năm 1963 cho đến nay. Hợp tác xã không có giấy tờ về việc giao đất, cho thuê đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nguồn gốc sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân phường Hưng Thành xác nhận (theo Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất của Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành ngày 19/9/2016): **“Hợp tác xã mua bán Hưng Thành sử dụng thửa đất số 32, tờ BĐ ĐC số 4 tại tổ 3 phường Hưng Thành từ năm 1963 tới nay, sử dụng ổn định, không có tranh chấp”**. Theo Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 19/3/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc sáp nhập, đổi tên thôn, tổ dân phố và hỗ trợ đối với người hoạt động không chuyên trách ở thôn, tổ dân phố dôi dư sau sáp nhập thôn, tổ dân phố trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang thì tổ 3 phường Hưng Thành nay là Tổ dân phố 1 phường Hưng Thành.

- Theo kết quả đo đạc hiện trạng tháng 6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai (có xác nhận ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất tiếp giáp với thửa đất Hợp tác xã đề nghị thuê đất và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Hưng Thành; biên bản kiểm tra ngày 19/6/2023), hiện trạng Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành đang sử dụng 290,5 m² đất với mục đích sử dụng chính là Trụ sở Hợp tác xã. Ngày 10/5/2023, Hợp tác xã có đơn đề nghị thuê đối với 290,5 m² diện tích đất nêu trên.

- Theo phương án quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Tuyên Quang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 20/5/2021, khu đất Hợp tác xã đề nghị thuê đất được quy hoạch giữ nguyên theo hiện trạng là đất Thương mại, dịch vụ.

2. Quy định của pháp luật về cho thuê đất:

+ Tại Điểm đ Khoản 1 Điều 56 Luật đất đai: *“1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: ... đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;”*

+ Tại Điều 25 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014:

“1. Tổ chức trong nước đang sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận phải tự rà soát, kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây: a) Diện tích đất của tổ chức đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật Đất đai, đất xây dựng trụ sở của tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai;”

Như vậy, đề nghị thuê đất của Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành là phù hợp với thực tế sử dụng đất, làm căn cứ để Hợp tác xã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo diện tích được đo đạc hiện trạng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Nội dung trình duyệt

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

- Cho Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành (địa chỉ trụ sở chính: Số 172, tổ dân phố 1, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang) thuê 290,5 m² đất theo hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ tại tổ 1 phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

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

Thời hạn thuê đất: Năm mươi (50) năm (Theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

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

- Ranh giới thuê đất được xác định cụ thể trên Mảnh trích đo địa chính số TĐ: 56-2021, tỷ lệ 1:500 do Văn phòng đăng ký đất đai lập, xác nhận ngày 30/6/2021.

4. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh

4.1. Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành: Ký hợp đồng thuê đất; lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích đất được thuê; thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan.

4.2. Các sở: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Xây dựng, Cục thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang thực hiện đầy đủ các chức năng nhiệm vụ theo quy định; phối hợp, kiểm tra, hướng dẫn Hợp tác xã mua bán phường Hưng Thành trong việc thực hiện quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi (trình duyệt);
- Giám đốc Sở;
- Các Phó giám đốc Sở;
- Phòng Quản lý đất đai;
- Lưu: VT, Hồ sơ. (Chính)

GIÁM ĐỐC

Phạm Mạnh Duyệt