UBND TỈNH TUYÊN QUANG **SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**
Số: 1576 /STNMT-QLĐĐ	*Tuyên Quang, ngày 05 tháng 08 năm 2023*
V/v báo cáo, đề xuất thực hiện dự án Khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, TP Tuyên Quang	

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Thực hiện Thông báo số 59/TB-UBND ngày 05/6/2023 về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị gặp gỡ, trao đổi với tổ chức, doanh nghiệp về thủ tục hành chính và giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp khó khăn vướng mắc, tham mưu giải quyết theo quy định.

Ngày 08/6/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1071/STNMT-QLĐĐ đề nghị Liên danh Công ty trách nhiệm hữu hạn Linh Lực - Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Xây dựng Trung Thành báo cáo khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư Khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang và đề xuất, kiến nghị (nếu có); ngày 12/6/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 28/CV-LD-LL-TT của Liên danh Công ty trách nhiệm hữu hạn Linh Lực - Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Xây dựng Trung Thành đề nghị chuyển hình thức cho thuê đất để thực hiện dự án.

Sau khi rà soát, nghiên cứu hồ sơ dự án khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Về dự án khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang

Dự án xây dựng khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 1380/QĐ-UBND ngày 29/11/2019. Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 19/6/2020, cho nhà đầu tư trúng thầu thuê đất tại Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 với tổng diện tích thuê (giai đoạn 1) là 12.249,8 m^2. Quá trình tổ chức thực hiện dự án cụ thể như sau:

1.1. Việc lựa chọn nhà đầu tư

Thực hiện quy định của pháp luật đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Xây dựng khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại tổ 10, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang tại Quyết định số 1498/QĐ-UBND ngày 19/12/2019;

phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 03/01/2020; Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật của gói thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 1322/QĐ-UBND ngày 05/5/2020.

Ngày 12/6/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại tổ 10, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang tại Văn bản số 276/BC-SKH, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 19/6/2020, với các nội dung chính như sau:

"1. Tên dự án, địa điểm: Xây dựng khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại tổ 10, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang.

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình khu thương mại, dịch vụ theo đúng quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang phê duyệt tại Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 12/11/2019.

3. Quy mô và chức năng khu đất: Diện tích đất 14.683,45m2 (1,46ha); Mật độ xây dựng 52%; số tầng công trình ≤ 6 tầng; Khoảng cách giữa hai dãy nhà ≥ 10m.

4. Nhà đầu tư trúng thầu: Liên danh Công ty trách nhiệm hữu hạn Linh Lực - Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và xây dựng Trung Thành.

5. Tổng chi phí thực hiện dự án: 30.975.281.010 đồng.

6. Giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng đề xuất: 933.933.000 đồng.

7. Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M3): 814.000.000 đồng.

8. Thời gian thực hiện dự án: 36 tháng.

9. Thời gian cho thuê đất: 50 năm.

10. Đơn giá thuê đất: Theo quy định hiện hành của Luật Đất đai và được xác định tại thời điểm nhà nước thu hồi đất, cho nhà đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.

11. Hình thức đầu tư và loại hợp đồng dự án:

- Hình thức đầu tư dự án: Dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Loại hợp đồng: Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

12. Hình thức quản lý dự án: Nhà đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án.

13. Ưu đãi, hỗ trợ và đảm bảo đầu tư: Nhà đầu tư được hưởng các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ và đảm bảo đầu tư theo quy định của pháp luật."

1.2. Việc triển khai thực hiện dự án

Đến nay, chủ đầu tư, các ngành của tỉnh và Ủy ban nhân dân thành phố

Tuyên Quang đã triển khai thực hiện các nội dung sau:

- Ngày 12/11/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang tại Quyết định số 357/QĐ-UBND, trong đó quy hoạch Lô số 2 (TMDV-2) với Diện tích đất 14.683,45m^2 (1,46ha); Mật độ xây dựng 52%; số tầng công trình ≤ 6 tầng; Khoảng cách giữa hai dãy nhà ≥ 10m.

- Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang đã thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng khu thương mại dịch vụ lô số 02 tại tổ 10 (nay là tổ 3), phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang tại Quyết định số 410/QĐ-UBND ngày 14/12/2020 và Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 14/12/2020.

- Căn cứ Hồ sơ kèm theo Đơn xin thuê đất ngày 27/12/2020 của Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án (Công ty Trách nhiệm hữu hạn Linh Lực (Đại diện cho Liên danh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Linh Lực - Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và xây dựng Trung Thành), Văn bản thỏa thuận Liên danh số 01/TTLD/LL-TT ngày 06/3/2020 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Linh Lực và Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và xây dựng Trung Thành, ngày 31/12/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh đã cho nhà đầu tư trúng thầu thuê đất (Đợt 1) tại Quyết định số 691/QĐ-UBND, với diện tích đất thuê là 12.249,8 m^2, thời điểm thuê đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định, thời hạn thuê đất: 50 năm, hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Thực hiện quy định của pháp luật đất đai, Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Uỷ ban nhân dân tỉnh về việc giao đất và cho thuê đất thực hiện dự án xây dựng khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (Đợt 1), Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền thuê đất theo quy định. Căn cứ kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình Uỷ ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án là 5.659.000 đồng/m^2 tại Tờ trình số 452/TTr-STNMT ngày 15/11/2021. Đến nay, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa phê duyệt giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án nêu trên.

- Sau khi được Uỷ ban nhân dân tỉnh cho thuê đất thực hiện dự án xây dựng khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (Đợt 1) tại Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 31/12/2020, đơn vị trúng thầu nhiều lần có Văn bản 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 (Văn bản số 26/VBĐN ngày 14/07/2021, Văn bản số 07/CV-LD-LL-TT ngày 14/01/2022, Văn bản số 127/CV-LD ngày 15/12/2022, Văn bản số 28/CV-LD-LL-TT ngày 12/6/2023).

Quá trình giải quyết đề nghị của đơn vị, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có nhiều Văn bản chỉ đạo (Văn bản số 3664/UBND-KT ngày 30/9/2021; Văn bản số 4548/UBND-KT ngày 19/11/2021; Văn bản số 226/UBND-KT ngày 20/01/2022; Văn bản số 1094/UBND-KT ngày 04/4/2022; Văn bản số 5450/UBND-KT ngày

26/12/2022). Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan (Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế tỉnh và Uỷ ban nhân dân thành phố Tuyên Quang) họp để thống nhất và xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, làm cơ sở báo cáo, đề xuất Uỷ ban nhân dân tỉnh.

Căn cứ hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 552/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 15/3/2022 về việc thực hiện chuyển hình thức cho thuê đất từ trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang trả tiền thuê đất hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều Văn bản báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh và gửi Nhà đầu tư để thực hiện (Văn bản số 1007/STNMT-QLĐĐ ngày 10/6/2022; Văn bản số 535/STNMT-QLĐĐ ngày 07/4/2022; Văn bản số 234/STNMT-QLĐĐ ngày 22/02/2022; Văn bản số 1860/STNMT-QLĐĐ ngày 11/11/2021; Văn bản số 1057/STNMT-QLĐĐ ngày 23/9/2021; Văn bản số 535/STNMT-QLĐĐ ngày 07/4/2021).

Đến nay, đã **hết thời gian thực hiện dự án** theo quy định tại Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự xây dựng khu thương mại, dịch vụ lô số 02 tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, dự án chưa được triển khai thực hiện.

2. Quy định của pháp luật về thực hiện dự án đầu tư

2.1. Quy định của pháp luật về hình thức trả tiền thuê đất

- Tại Điều 172 Luật Đất đai 2013 quy định:

"1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này".

- Tại Văn bản số 552/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 15/3/2022 của Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường 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".*

- Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về *"Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta thành nước phát triển có thu nhập cao";* Chương trình hành

động số 29-CTr/TU ngày 16/12/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh (khóa XVII thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về *"Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta thành nước phát triển có thu nhập cao"* định hướng quản lý và sử dụng đất, hoàn thiện các quy định về thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo hướng*"Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm và quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần, phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước"; "Kiểm soát, quản lý chặt chẽ việc cho thuê đất trả tiền một lần, đảm bảo phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, ổn định nguồn thu, tránh thất thoát, lãng phí ngân sách Nhà nước".*

2.2. Quy định về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư

- Tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư 2020 quy định:

"1. Nhà đầu tư chấm dứt hoạt động đầu tư, dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư;

b) Theo các điều kiện chấm dứt hoạt động được quy định trong hợp đồng, điều lệ doanh nghiệp;

c) Hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

2. Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 47 của Luật này mà nhà đầu tư không có khả năng khắc phục điều kiện ngừng hoạt động;

b) Nhà đầu tư không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư và không thực hiện thủ tục điều chỉnh địa điểm đầu tư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;

c) Dự án đầu tư đã ngừng hoạt động và hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày ngừng hoạt động, cơ quan đăng ký đầu tư không liên lạc được với nhà đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của nhà đầu tư;

d) Dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Nhà đầu tư không ký quỹ hoặc không có bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư thuộc diện bảo đảm thực hiện dự án đầu tư;

e) Nhà đầu tư thực hiện hoạt động đầu tư trên cơ sở giao dịch dân sự giả tạo theo quy định của pháp luật về dân sự;

g) Theo bản án, quyết định của Tòa án, phán quyết trọng tài.

3. Nội dung báo cáo, đề xuất

Căn cứ tình hình triển khai thực hiện dự án và quy định của pháp luật nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh:

3.1. Giao cơ quan tham mưu lựa chọn nhà đầu tư nghiên cứu, xem xét, đề xuất việc thu hồi quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

3.2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường

- Nghiên cứu, tham mưu việc thu hồi diện tích đất đã giao (đợt 1) cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án.

- Chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan bàn giao diện tích đất thu hồi tại thực địa cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang quản lý đảm bảo theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

3.3. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang

- Chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý chặt chẽ diện tích đất đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Tập trung chỉ đạo, hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng toàn bộ diện tích còn lại của dự án theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã ứng trước để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có).

3.4. Liên danh Công ty trách nhiệm hữu hạn Linh Lực - Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Xây dựng Trung Thành: Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang bàn giao diện tích đất thu hồi cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý theo quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Chủ tịch UBND tỉnh; (Báo cáo)
- PCT UBND tỉnh - Nguyễn Mạnh Tuấn;
- Các PGĐ Sở;
- Phòng QLĐĐ;
- Lưu: VT, HS. (Hà)

GIÁM ĐỐC

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH TUYÊN QUANG

Phạm Mạnh Duyệt