

UBND TỈNH TUYỀN QUANG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /STNMT-QLĐĐ

Tuyên Quang, ngày tháng 10 năm 2023

V/v báo cáo, đề xuất giải quyết khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Hợp tác xã trên địa bàn tỉnh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện Thông báo số 59/TB-UBND ngày 05/6/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 ngày 04/6/2023.

Ngày 10/6/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1080/STNMT-QLĐĐ đề nghị Liên minh Hợp tác xã thông tin đến các Hợp tác xã trên địa bàn tỉnh báo cáo cụ thể bằng văn bản về hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất, các thủ tục đã thực hiện, đề xuất kiến nghị và khó khăn, vướng mắc, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, hướng dẫn về trình tự, thủ tục và báo cáo, đề xuất cơ quan có thẩm quyền giải quyết đề nghị liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã.

Sau khi tổng hợp những khó khăn, vướng mắc, ngày 28/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Liên minh Hợp tác xã và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thống nhất ý kiến báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các Hợp tác xã trên địa bàn tỉnh

Lũy kế đến thời điểm tháng 9 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 49 hợp tác xã đủ điều kiện (cấp 57 Giấy chứng nhận) với tổng diện tích là 6,9 ha.

Hiện nay, một số Hợp tác xã đang sử dụng đất của thành viên hợp tác xã làm địa điểm hoạt động sản xuất, kinh doanh. Số hợp tác xã chưa có đất hoặc có đất nhưng chưa đủ điều kiện lập các thủ tục về đất đai, chưa lập hồ sơ thuê đất còn nhiều.

2. Về những khó khăn, vướng mắc chính của các Hợp tác xã

2.1. Về việc sử dụng đất của Hợp tác xã

Theo đề nghị của Liên minh Hợp tác xã, ý kiến của các Hợp tác xã tại Hội nghị ngày 04/6/2023 và báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất của các Hợp tác xã, các nội dung khó khăn, vướng mắc được phân theo các nhóm chủ yếu sau:

Nhóm 1: Hợp tác xã đã nhận hỗ trợ kinh phí từ Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2016-2020, hiện đã đầu tư xây dựng trụ sở, nhà kho và công trình khác nhưng chưa lập hồ sơ xin thuê đất.

Lý do: Hợp tác xã đã đầu tư, xây dựng trên diện tích các loại đất gồm: đất chưa sử dụng, đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý (*Nhóm đất nông nghiệp có cả đất công ích (đất 5%), đất nhà văn hóa, sân vận động, trường học..., đất do các dự án hết hạn sử dụng trả lại địa phương, đất dư thừa do sắp xếp lại,...*); nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân nhưng diện tích chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (do chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất được cho, tặng nhưng chưa làm thủ tục theo quy định Điều 195 Luật Đất đai năm 2013.

Nhóm 2: Hợp tác xã thành lập mới hiện chưa có đất để xây dựng trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, đề nghị được bố trí đất cho các Hợp tác xã thuê.

Nhóm 3: Các vướng mắc khác: Hợp tác xã đang sử dụng đất ổn định đề nghị được hướng dẫn lập hồ sơ thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp tác xã đang sử dụng đất nhưng chưa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt; ...

Theo báo cáo của các Hợp tác xã (*đã nhận hỗ trợ kinh phí từ Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2016-2020; sử dụng đất theo hiện trạng, hiện nay đã đầu tư xây dựng trụ sở, nhà kho và công trình trên đất*) và qua rà soát hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cho thấy: việc sử dụng đất của các Hợp tác xã có mục đích và quy mô sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030 của huyện, thành phố đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và có danh mục đăng ký thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm 2020, 2021, 2022 của huyện, thành phố. Tuy nhiên, khi thực hiện đầu tư xây dựng trụ sở, nhà kho và công trình, các **Hợp tác xã chưa thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đã được liên ngành hướng dẫn tại Văn bản số 1045/HDLN-SKH&ĐT-STC-SNN&PTNT-STNMT-SXD ngày 27/7/2020** về trình tự, thủ tục thực hiện đầu tư các công trình, dự án hỗ trợ đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đối với các hợp tác

xã nông nghiệp thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2016-2020.

2.2. Quy định của pháp luật hiện hành về đối tượng và hình thức cho thuê đất

2.2.1. Về đối tượng cho thuê đất

- Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”

- Theo quy định tại khoản 27 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 “*Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.*”

- Điểm đ Khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*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;*”

Như vậy, theo quy định của Luật đất đai hiện hành thì Hợp tác xã là tổ chức kinh tế thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất. Việc thuê đất phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại điều 52 Luật Đất đai năm 2013.

2.2.2. Về phân loại đất

Theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định về phân loại đất, quy định:

“Đất thương mại, dịch vụ là đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm).

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là đất làm mặt bằng để xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà máy nước nằm độc lập ngoài các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung (kể cả trụ sở và các công trình khác phục vụ cho sản xuất hoặc cho người lao động gắn liền với cơ sở sản xuất; đất làm sân kho, nhà kho, bãi của cơ sở sản xuất).”

Theo quy định nêu trên, hiện nay các Hợp tác xã sử dụng đất theo 2 nhóm: ***Đất thương mại, dịch vụ và Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.***

2.2.3. Về hình thức cho thuê đất

Hợp tác xã được xác định là tổ chức kinh tế, khi có nhu cầu sử dụng đất xây dựng trụ sở làm việc thì phải được Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013. Đất sử dụng có thời hạn quy định tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2013. Hợp tác xã thực hiện quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất quy định tại các Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 177, Điều 178 Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với đất xây dựng trụ sở của các Hợp tác xã được xác định là loại đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Căn cứ Điều 56, điểm d, khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định: sử dụng đất thương mại, dịch vụ thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2013), trừ trường hợp quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 110 Luật đất đai năm 2013: “e) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đối với hợp tác xã nông nghiệp;”

Trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 110 Luật đất đai năm 2013. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Hợp tác xã thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020. Căn cứ vào danh mục dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, thành phố được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Hợp tác xã thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Về thuê đất thực hiện dự án sản xuất kinh doanh

Để sử dụng đất thực hiện dự án sản xuất kinh doanh theo nhu cầu, Hợp tác xã thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020. Căn cứ danh mục dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, thành phố được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Hợp tác xã thực hiện

các thủ tục về đất đai theo quy định tại Điều 68, Điều 69, Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ¹. Trường hợp sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 79a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại khoản 50, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ².

3. Đề xuất

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, tại cuộc họp ngày ngày 28/9/2023 các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thống nhất báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh:

3.1. Đối với Hợp tác xã đã thành lập hiện chưa có đất để làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ:

- Hợp tác xã có nhu cầu sử dụng đất xây dựng trụ sở làm việc: căn cứ quy hoạch sử dụng đất huyện, thành phố giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt, kiểm tra vị trí đề xuất sử dụng đất xây dựng trụ sở, thực hiện các thủ tục theo quy định tại Điều 32, Điều 33 Luật Đầu tư³; Điều 110, Điều 118, Điều 119 Luật Đất đai năm 2013⁴ và các quy định khác có liên quan để được cho thuê đất.

- Trường hợp có nhu cầu sử dụng đất thực hiện dự án sản xuất kinh doanh: Hợp tác xã phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện, thành phố kiểm tra vị trí đề xuất sử dụng đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thì lập hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng và đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện, thành phố lập hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình để làm cơ sở lập hồ sơ đất đai theo quy định của pháp luật.

3.2. Đối với Hợp tác xã đã nhận hỗ trợ từ Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh, giai đoạn 2016-2020 hiện đã đầu tư xây dựng công trình nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục về đất đai:

3.2.1. Giao Ủy ban nhân dân huyện, thành phố tổ chức rà soát hồ sơ, nguồn gốc, loại đất trước khi thực hiện đầu tư xây dựng (*lựa chọn địa điểm, phê duyệt*

¹ Điều 68. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác; Điều 69. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

² Điều 79a. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

³ Điều 32. Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Điều 33. Hồ sơ, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

⁴ Điều 110. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Điều 118. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất; Điều 119. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất...), xử lý vi phạm (nếu có) trong thực hiện đầu tư xây dựng, đất đai, môi trường theo quy định; báo cáo, đề xuất giải quyết vướng mắc đối với từng trường hợp.

3.2.2. Hợp tác xã tiếp tục phải hoàn chỉnh đầy đủ các hồ sơ, thủ tục theo hướng dẫn liên ngành tại Văn bản số 1045/HDLN-SKH&ĐT-STC-SNN&PTNT-STNMT-SXD ngày 27/7/2020; lập hồ sơ thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

3.3. Tăng cường công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức cho các Hợp tác xã trong việc sử dụng đất, tiếp cận đất đai thúc đẩy Hợp tác xã phát triển.

3.4. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính; Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Liên minh các Hợp tác xã theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc trong quá trình triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi; (báo cáo)
- PCT UBND tỉnh Nguyễn Mạnh Tuấn;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài chính;
- Liên minh HTX tỉnh;
- UBND huyện, thành phố;
- Lãnh đạo Sở;
- Phòng Quản lý đất đai;
- Lưu: VT, (Đạt).

GIÁM ĐỐC

Phạm Mạnh Duyệt