|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH HÀ NAMSỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-SKHĐT | *Hà Nam, ngày tháng năm 2022* |

Dự thảo

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị ban hành Quyết định Quy định điều kiện, tiêu chí,**

**quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập**

**trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

 Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định số*[*43/2014/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx)*ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số*[*148/2020/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bo-may-hanh-chinh/nghi-dinh-148-2020-nd-cp-sua-doi-mot-so-nghi-dinh-huong-dan-luat-dat-dai-427504.aspx)*ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành chương trình công tác năm 2022.*

Thực hiện nội dung nhiệm vụ được giao trong chương trình công tác năm 2022 của UBND tỉnh; Sở Kế hoạch và Đầu tư đã triển khai xây dựng dự thảo Quyết định ban hành “Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hà Nam”. Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở, ngành, địa phương và nội dung thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số ………/BC-STP ngày ……/……/2022; Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định Quy định nêu trên với các nội dung chính như sau:

**1. Sự cần thiết ban hành**

- Điểm b, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định:

“***Điều 29. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư***

*4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:*

*b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*”

- Điểm d, khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định:

“***Điều 31. Hồ sơ, thủ tục lập, thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư***

*d) Bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và bản sao hợp lệ các giấy tờ, văn bản khác thỏa thuận sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại**điểm b khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư.*”

Căn cứ các quy định nêu trên, đối với trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Nhà đầu tư cần có văn bản chấp thuận của UBND cấp có thẩm quyền về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất và các văn bản khác thỏa thuận sử dụng địa điểm trước khi lập hồ sơ, thực hiện thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Quá trình nhà đầu tư thực hiện thủ tục đề nghị UBND cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất và thỏa thuận địa điểm để thực hiện dự án đầu tư, trong một số trường hợp sẽ phát sinh tình huống như sau *(theo khoản 13, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi bổ sung khoản 5, Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)*:

“*13. Sửa đổi, bổ sung**Điều 16**như sau:*

***Điều 16. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất***

*5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại**Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, 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 và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:*

*a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;*

*b) Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;*

*c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;*

*d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này.*”

Căn cứ các quy định pháp luật và tình huống nêu trên, việc UBND tỉnh ban hành quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với các phần đất *(thuộc trường hợp nêu tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)* nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của nhà đầu tư để thực hiện dự án là cần thiết. Quy định này sẽ là cơ sở để đánh giá các phần đất nằm xen kẽ nêu trên có đủ điều kiện tách thành dự án độc lập *(thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất)* để thu hút đầu tư hay có thể xem xét giao đất cho thuê đất *(không thông qua đấu giá, đấu thầu)* cho nhà đầu tư thực hiện nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Góp phần làm tăng hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch, tạo hiệu quả thu hút đầu tư, hạn chế tối đa các trường hợp phần đất nhỏ lẻ nằm xen kẽ giữa khu đất thực hiện dự án của nhà đầu tư không đủ điều kiện, đảm bảo hiệu quả thu hút đầu tư đối với dự án độc lập tuy nhiên cũng không có cơ sở để xem xét giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

**2. Tóm tắt quy trình xây dựng dự thảo Quyết định**

Căn cứ chương trình công tác năm 2022 UBND tỉnh tại Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 12/01/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã xây dựng dự thảo Quyết định ban hành “Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hà Nam”, thực hiện lấy ý kiến góp ý của các cơ quan có liên quan về nội dung dự thảo tại các Văn bản: Số 245/SKHĐT-HTĐT ngày 10/02/2022, số 317/SKHĐT-HTĐT ngày 22/02/2022.

Trên cơ sở ý kiến của các Sở, ngành, địa phương; Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Quyết định ban hành Quy định nêu trênvà hoàn thiện hồ sơ theo Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 để gửi Sở Tư pháp thẩm định trước khi trình UBND tỉnh ban hành theo quy định.

**3. Một số nội dung chính của dự thảo Quyết định**

Dự thảo Quyết định gồm 09 Điều. Trong đó:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Điều 4. Thời điểm xem xét tách diện tích đất xen kẽ thành dự án độc lập

Điều 5. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất xen kẽ tách thành dự án độc lập

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương, nhà đầu tư liên quan

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Điều 9. Tổ chức thực hiện

**4. Giải trình, tiếp thu ý kiến của các Sở, ngành, địa phương**

- Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 245/SKHĐT-HTĐT ngày 10/02/2022 gửi xin ý kiến các cơ quan có liên quan *(thời hạn tham gia góp ý trước ngày 17/02/2022)*, Văn bản số 317/SKHĐT-HTĐT ngày 22/02/2022 đôn đốc các cơ quan liên quan tham gia góp ý *(thời hạn trước ngày 23/02/2022)*. Hết thời hạn nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, giải trình nội dung tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo theo ý kiến các cơ quan có liên quan như sau:

+ Tổng số cơ quan gửi xin ý kiến: 12 cơ quan.

+ Các cơ quan đã gửi ý kiến tham gia về Sở Kế hoạch và Đầu tư: 05 cơ quan.

+ 07 cơ quan không tham gia ý kiến được hiểu là nhất trí với dự thảo quyết định.

+ Các nội dung tham gia góp ý của các cơ quan: Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp thu, chỉnh sửa theo ý kiến góp ý; một số nội dung Sở đề nghị giữ nguyên như dự thảo *(có phụ biểu tổng hợp tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý chi tiết kèm theo)*.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn thiện hồ sơ, gửi Sở Tư pháp thẩm định theo quy định.

- Căn cứ Báo cáo thẩm định số ………/BC-STP ngày ……/……/2022 của Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Quyết định ban hành “Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hà Nam”.

**5. Đề xuất, kiến nghị**

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan có liên quan và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số ………/BC-STP ngày ……/……/2022; Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND tỉnh xem xét ban hành Quyết định “Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hà Nam”

*(có dự thảo Quyết định gửi kèm theo)*

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính trình UBND./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** | KT. GIÁM ĐỐC |
| - Như kính gửi; | **PHÓ GIÁM ĐỐC** |
| - Lưu: VT, HTĐT. |  |
|  |  |
|  |  |
|  | **Ngô Thị Hương Lan** |