Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa
27.03.2020 18:08:18 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**
Số: 187/GM-UBND	*Khánh Hòa, ngày 27 tháng 3 năm 2020*

GIẤY MỜI

Thừa lệnh Chủ tịch UBND tỉnh, Chánh Văn phòng UBND tỉnh trân trọng kính mời các cơ quan đến dự cuộc họp do Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Tấn Tuân chủ trì.

1. Thành phần.

- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lãnh đạo các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp;
- Lãnh đạo Cục Thuế tỉnh;
- Lãnh đạo UBND thành phố Nha Trang.

2. Nội dung: Nghe Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo giải quyết các trường hợp của một số Công ty cổ phần xin gia hạn thời gian sử dụng đất, lập dự án đầu tư.

3. Thời gian: 8 giờ 00 ngày 30 tháng 3 năm 2020 (Thứ hai).

4. Địa điểm: Trụ sở UBND tỉnh số 1 đường Trần Phú, thành phố Nha Trang (Phòng họp số 2 - Tầng 2).

5. Yêu cầu.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ tài liệu, nội dung có liên quan để báo cáo và phát cho các thành viên dự họp.

(Gửi kèm Văn bản số 4444/STNMT-CCQLĐĐ ngày 30/9/2019)

- Các Sở, ngành chủ động nghiên cứu nội dung đề xuất ý kiến tại cuộc họp.
- Đề nghị các cơ quan sắp xếp công việc, tham dự đầy đủ và đúng giờ./.

Nơi nhận:
- Chủ trì và thành phần dự họp;
- Phòng KGVX (cùng dự họp);
- Lưu: VT, VC, CN, HM, KN.

Khôi XDNĐ 27.03.2020

TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Trần Khắc Hà

UBND TỈNH KHÁNH HÒA **SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 4444 /STNMT-CCQLĐĐ	*Khánh Hòa, ngày 30 tháng 09 năm 2019*

Vv hướng dẫn chuyển mục đích để thực hiện dự án của Công ty CP Cơ Khí Vina Nha Trang tại phường Vĩnh Nguyên, Tp.Nha Trang.

18661
1/10

Kính gửi: UBND tỉnh Khánh Hòa.

Thực hiện ý kiến của UBND tỉnh tại văn bản số 9342/UBND-XDNĐ ngày 18/09/2019 về việc hướng dẫn việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; Theo đó, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan để báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Ngày 27/09/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức cuộc họp có mời đại diện các Sở: Xây dựng *(vắng)*, Tài chính *(vắng)*, Tư Pháp, Kế hoạch và Đầu tư. Trên cơ sở nội dung cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo như sau:

Nội dung kiến nghị của Công ty CP Cơ Khí Vina Nha Trang tại văn bản số 02/VNT-2019 ngày 02/01/2019 *(xin chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt)* đã được Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo cụ thể UBND tỉnh tại văn bản số 712/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/02/2019 và UBND tỉnh có văn bản số 3130/UBND-XDNĐ ngày 05/04/2019 hỏi xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 28/08/2019 Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến phúc đáp UBND tỉnh tại văn bản số 4232/BTNMT-TCQLĐĐ. Trên cơ sở ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy Bộ Tài nguyên và Môi trường đã làm rõ một số nội dung sau:

+ Về quan điểm xử lý theo Điểm 4, Khoản 27, Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã quy định: *"Trường hợp doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã xử lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức đã được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại"*. Theo đó, trường hợp Nhà nước **không điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất** khu vực đất của Công ty CP Cơ khí Vina Nha Trang (sau đây gọi tắt là Công ty) đang thuê thì Công ty được tiếp sử dụng đất theo mục đích và hình thức thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại đã xác định tại Quyết định số 3422/QĐ-UB ngày 10/12/2004 của UBND tỉnh *(sử dụng đến ngày hết 14/4/2023)*

Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, nếu Công ty có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai, Điều 74 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để xem xét, quyết định cho gia hạn quyền sử dụng đất.

+ Về việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt và thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất: Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 6754/BTNMT-TCQLĐĐ 11/12/2018 gửi UBND tỉnh Khánh Hoà để tổ chức thực hiện *(Sở Tài nguyên và Môi trường đã có báo cáo UBND tỉnh về trình tự thực hiện tại văn bản số 712/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/02/2019).*

Ngày 14/6/2019 Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 82/2019/QH14 về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị, trong đó: tại Điểm m Khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết có đề xuất nhiệm vụ và giải pháp có nêu:

"m) Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai. Doanh nghiệp sau cổ phần hóa phải thực hiện đúng phương án sử dụng đất đã được phê duyệt trong phương án cổ phần hóa doanh nghiệp. Việc chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện sắp xếp, xử lý nhà, đất của các doanh nghiệp cổ phần hóa phải tuân thủ quy hoạch, bảo đảm điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định. Kiên quyết thu hồi đất theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp vi phạm."

Về sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp kho Bình Tân *(trên cơ sở nội dung sự cần thiết thực hiện đồ án Điều chỉnh QHCTXD tỷ lệ 1/2000 vùng công nghiệp kho Bình Tân, Tp.Nha Trang):* Để có cơ sở quản lý, năm 1995 UBND tỉnh đã phê duyệt đồ án QHCTXD vùng công nghiệp kho Bình Tân phía Nam thành phố Nha Trang với tính chất là cụm công nghiệp và kho là chính. Sau khi đồ án được phê duyệt năm 1995, được sự quản lý của các cơ quan chức năng các cơ sở công nghiệp trên địa bàn dần đi vào ổn định về xây dựng cũng như về sản xuất. Đồng thời, nhằm đảm bảo phát triển Tp.Nha Trang thành trung tâm dịch vụ du lịch , trung tâm tiếp nhận và điều phối du lịch của toàn tỉnh theo định hướng của đồ án điều chỉnh chung quy hoạch thành phố Nha Trang, việc chuyển đổi chức năng kho bãi và công nghiệp của khu vực này sang chức năng dịch vụ du lịch , khu chung cư hoặc thương mại cao cấp thì sẽ khai thác hiệu quả hơn giá trị kinh tế của vùng đất trung tâm đô thị, tránh lãng phí quỹ đất quý giá của thành phố nên UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 06/01/2010 về việc cho phép tiến hành lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết vùng công nghiệp kho Bình Tân, phía Nam thành phố NhaTrang tỷ lệ 1/2000 *(hiện UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 24/4/2012).*

Như vậy, để phát triển theo Điều chỉnh quy hoạch chung của Tp.Nha Trang, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh mục đích sử dụng đất tại khu vực này từ đất Cụm công nghiệp sang đất thương mại dịch vụ, đất ở đô thị… để khai thác hiệu quả giá trị sử dụng đất tại đây, góp phần phát triển kinh tế-xã hội của địa phương, tạo bộ mặt đô thị khu vực phía nam được khang trang.

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp kho Bình Tân đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 24/4/2012, khu đất Công ty xin chuyển mục đích thuộc lô đất có ký hiệu OHH-01 được phép xây dựng thành khu chung cư cao cấp kết hợp dịch vụ thương mại, các khối chung cư từ 25 đến 30 tầng được nối với nhau bằng khối đế 5 tầng gồm các loại hình dịch vụ phục vụ cho khu ở và khách tham quan du lịch. Đồng thời, theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của Tp.Nha Trang đã được UBND

tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 12/06/2019, khu đất của Công ty được xác định là đất ở đô thị.

a. Về thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Tại Điều 14 của Luật Đất đai đã quy định: *"Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất".*

Tại Khoản 3 Điều 21 của Luật đất đai đã xác định: *"Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định tại Luật này".*

Về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 59 của Luật đất đai: *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức".*

Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư của Công ty về việc xin chuyển mục đích, UBND tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để cho phép chuyển mục đích.

b. Về điều kiện để được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được quy định tại Điều 58 của Luật đất đai và hướng dẫn tại Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, cụ thể:

+ Nhà đầu tư phải có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

+ Công ty thực hiện ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

+ Công ty không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

c. Về trình tự chuyển mục đích sử dụng đất:

Trình tự cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 69 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ và hồ sơ thực hiện thủ tục này được hướng dẫn bởi Điều 6 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Với mục tiêu chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở *(chung cư thương mại kết hợp với thương mại dịch vụ)* và theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 của Nghị định 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 quy định:

"Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc dự án quy định tại Khoản 2 Điều này nhưng thuộc ***dự án quy định tại Điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 31 và Điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 32 của Luật Đầu tư*** *thì hồ sơ, trình tự, thủ tục và thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư được* ***thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư****; cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng về các nội dung có liên quan đến nhà ở nếu dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư".*

Như vậy, sau khi có ý kiến thống nhất cho phép chuyển mục đích của UBND tỉnh, Công ty CP Cơ Khí Vina Nha Trang có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục hồ sơ theo hướng dẫn của Luật đầu tư như: xác định nhu cầu sử dụng đất, thời hạn thực hiện dự án, năng lực tài chính thực hiện dự án, phương án tổng mặt bằng sử dụng đất... nộp Sở Kế hoạch và Đầu tư để lấy ý kiến thẩm định các ngành có liên quan trước khi trình UBND tỉnh ban hành Quyết định chủ trương đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Trên cơ sở Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tham mưu cho UBND tỉnh cho phép Công ty được chuyển mục đích sử dụng theo quy định trên.

d. Về việc thu tiền sử dụng đất:

Trên cơ sở mục đích sử dụng đất được UBND tỉnh cho phép *(đất ở đô thị)*, việc thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể đối với tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

"Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất".

Như vậy, khi Công ty thực hiện chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đich sử dụng đất.

e. Về các vấn đề khác có liên quan đến Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14/06/2019 của Quốc hội:

Theo ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường có nêu cần lưu ý, xem xét đến Điểm m Khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết, cụ thể:

"m) Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai. Doanh nghiệp sau cổ phần hóa phải thực hiện đúng phương án sử dụng đất đã được phê duyệt trong phương án cổ phần hóa doanh nghiệp. Việc chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện sắp xếp, xử lý nhà, đất của các doanh nghiệp cổ phần hóa phải tuân thủ quy hoạch, bảo đảm điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định. Kiên quyết thu hồi đất theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp vi phạm."

Về quá trình cổ phần hóa của Công ty cổ phần cơ khí Vina Nha Trang *(thực hiện theo quy định của Nghị định số 44/1998/NĐ-CP ngày 29/06/1998 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần)*: Năm 2004 Xí nghiệp cơ khí sản xuất thiết bị chế biến cà phê được phép cổ phần hóa thành Công ty cổ phần cơ khí Vina Nha Trang theo quyết định số 1826/QĐ-BNN-TCCB ngày 29/06/2004 của Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn. Sau khi cổ phần hóa,Công ty đã được UBND tỉnh cho thuê khu đất có diện tích 7.238,5 m2 tại địa chỉ số 5 đường Trường Sơn, phường Vĩnh Nguyên, Tp.Nha Trang theo Quyết định số 3422/QĐ-UB

ngày 10/12/2004 và được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 802553 ngày 17/05/2006.

Như vậy, phương án cổ phần hóa của Công ty đã thực hiện đúng theo quy định và tại Khoản 5, Điều 48 về Điều khoản chuyển tiếp của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần đã quy định như sau: *"Các doanh nghiệp cổ phần hóa đã chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng các quy định của Nghị định này"*.

Từ những cơ sở trên, việc Công ty xin chuyển mục đích sử dụng đất là phù hợp với quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt, hiện Công ty CP Cơ Khí Vina Nha Trang sử dụng ổn định từ đó đến nay và không vi phạm pháp luật. Do đó, để tạo môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi cho doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh theo tinh thần của Nghị quyết số 35/NQ-CP ngày 16/05/2016 của Chính phủ, góp phần hoàn thiện quy hoạch, bộ mặt đô thị khu vực phía Nam Tp.Nha Trang và căn cứ vào các quy định hiện hành, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị UBND tỉnh xem xét, thống nhất cho phép Công ty CP Cơ Khí Vina Nha Trang được phép chuyển mục đích sử dụng đất và giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ để lấy ý kiến các ngành trình UBND tỉnh ban hành Quyết định chủ trương đầu tư trước khi thực hiện chuyển mục đích theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT,QLĐĐ,QHSDĐ
(THun28.09.2019)

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH KHÁNH HÒA

Võ Tấn Thái