

Số: 363 /UBND-KT

*Bình Định, ngày 15 tháng 01 năm 2024*

V/v xin ý kiến hướng dẫn thực hiện dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Trên địa bàn tỉnh Bình Định đang triển khai thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân tại xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát (đất thương mại, dịch vụ); trong quá trình thực hiện hồ sơ thủ tục có một số vướng mắc, UBND tỉnh Bình Định kính báo cáo xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường như sau:

### **1. Về quá trình triển khai các hồ sơ, thủ tục liên quan đến Dự án**

- Về quy hoạch xây dựng: Trên địa bàn huyện Phù Cát, UBND tỉnh Bình Định đã phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân tại Quyết định số 3873/QĐ-UBND ngày 25/10/2020, với tổng diện tích 41,99 ha; gồm 04 tiểu khu: tiểu khu 1 (Khu chăm sóc sức khỏe và phục hồi chức năng, diện tích 6,854ha), tiểu khu 2 (đất ở, diện tích 10,902ha), tiểu khu 3 (khu du lịch nghỉ dưỡng, diện tích 13,097ha), tiểu khu 4 (khu du lịch cộng đồng, diện tích 11,145ha) và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2.000 tại Quyết định số 1985/QĐ- UBND ngày 25/5/2020; theo đó, gộp tiểu khu 1 và 2 thành: Khu chăm sóc sức khỏe, phục hồi chức năng và khu dân cư, diện tích 17,56ha.

- Về địa bàn ưu đãi đầu tư: Theo Phụ lục II Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư của Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư thì huyện Phù Cát thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư.

- Về lựa chọn nhà đầu tư:

+ Tiểu khu 3 và 4 (diện tích 24,2ha): Năm 2020, thực hiện Luật Đầu tư 2014, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu, UBND tỉnh Bình Định đã chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân tại Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 06/02/2020 (không thực hiện việc đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất mà chấp thuận Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Trường Thành Bình Định thực hiện dự án). Nhà đầu tư đã tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi khu đất dự án.

+ Tiểu khu 1 và 2 (diện tích 17,56ha): Năm 2021, căn cứ các quy định pháp luật về đầu tư, đấu thầu và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh Bình Định (Sở Kế hoạch

và Đầu tư) đã tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất; UBND huyện Phù Cát đã thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và UBND tỉnh Bình Định đã giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư theo quy định.

## **2. Một số vướng mắc liên quan đến thủ tục đất đai đối với Dự án**

Qua rà soát các quy định pháp luật về đất đai hiện hành, việc triển khai thực hiện Tiểu khu 3 và 4 nêu trên có một số nội dung vướng mắc, kính báo cáo xin ý kiến như sau:

### **2.1 Việc giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất**

Theo khoản 5 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai: “5. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà thuộc đối tượng được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.”

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe Hội Vân đầu tư đã được UBND tỉnh Bình Định chấp thuận chủ trương đầu tư (Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 06/02/2020) trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ có hiệu lực thi hành; thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Như vậy, Dự án có được tiếp tục thực hiện giao đất, cho thuê đất theo Quyết định chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh cấp nêu trên hay không (không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ).

### **2.2 Việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất:**

Theo Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ) quy định:

“Điều 14b. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây:

1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.

2. Sử dụng đất thương mại, dịch vụ.

3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.”

Theo đó, đối với các dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ phải tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (đất đã bồi thường xong) hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất (chưa thực hiện bồi thường); do đó, UBND tỉnh chưa cho Nhà đầu tư thuê đất Tiểu khu 3 và 4 của Dự án. Ngoài ra, theo quy định thì đất thương mại, dịch vụ không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất (theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013).

Từ những nội dung trên, UBND tỉnh Bình Định kính báo cáo xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn cụ thể để sớm triển khai thực hiện Dự án nêu trên theo đúng quy định của pháp luật về đất đai hiện hành./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: TNMT; KHĐT, XD;
- UBND H.Phù Cát;
- Cty CP Trường Thành BĐ;
- CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K1, K4, K16.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tuấn Thanh**