

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: 503 /UBND-TH

Bình Định, ngày 17 tháng 01 năm 2025

V/v kiến nghị một số khó khăn,
vướng mắc trong quá trình thực
hiện các dự án có sử dụng đất

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, thời gian qua, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định đã thực hiện mời gọi đầu tư các dự án trên địa bàn tỉnh theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án thương mại, dịch vụ. Tuy nhiên qua triển khai, tỉnh Bình Định gặp một số khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện, UBND tỉnh Bình Định kính báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, giải quyết hỗ trợ địa phương một số nội dung, cụ thể như sau:

I. DỰ ÁN KHU THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ DU LỊCH TÂN THẮNG (DU LỊCH)

1. Thông tin dự án

- Tên dự án: Khu thương mại, dịch vụ du lịch Tân Thắng
- Diện tích theo quy hoạch: Khoảng 633ha
- Nguồn gốc đất: Đất do Nhà nước quản lý
- Địa điểm: Huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định (*Địa bàn đặc biệt khó khăn theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*)
- Mục đích: Xây dựng resort, sân golf, khu vui chơi giải trí, công viên, vườn hoa, khu biểu diễn âm nhạc quốc tế,...
- Hình thức lựa chọn: Đấu giá quyền sử dụng đất hằng năm.

2. Các nội dung đề nghị xem xét, hướng dẫn

2.1. Về đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền hằng năm đối với dự án thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch

- Theo khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 về cho thuê đất quy định:

"2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có

mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;

c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Như vậy, theo quy định của khoản 2 Điều 120 thì Nhà nước chỉ áp dụng "cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê" trong các trường hợp: Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; **sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng**; Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các trường hợp còn lại chỉ được áp dụng hình thức "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm".

- Theo điểm b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 về cho thuê đất quy định:

"3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trong các trường hợp sau đây:

...

b) Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm;"

Như vậy, dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch có thể chuyển từ hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang trả tiền thuê đất hằng năm nếu có nhu cầu.

- Tại khoản 1, 2 và 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này;

b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật này.

2. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

Như vậy, theo quy định của Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước chỉ đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê", không có quy định đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất đối với hình thức "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền hằng năm".

Đồng nghĩa, các dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 không thể thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền hằng năm".

2.2. Về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch tại vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển

- Tại điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

...

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực."

- Tại khoản 26 Điều 79 Luật Đất đai 2024 về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định:

"Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong trường hợp sau đây:

...

26. Dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển;"

Hiện nay, chưa có hướng dẫn chi tiết về dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển là các loại dự án nào.

II. DỰ ÁN THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ KHÁC (SIÊU THỊ, CỬA HÀNG XĂNG DẦU, SHOWROOM, CỬA HÀNG TRUNG BÀY...)

Đối với việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án thương mại, dịch vụ (siêu thị, cửa hàng xăng dầu, showroom, cửa hàng trưng bày...), theo quy định của khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước chỉ áp dụng *"cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê"* trong các trường hợp: Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các trường hợp còn lại chỉ được áp dụng hình thức "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm". Như vậy, các dự án thương mại, dịch vụ (siêu thị, cửa hàng xăng dầu, showroom, cửa hàng trưng bày...) thuộc trường hợp *Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm*.

- Theo quy định của Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước chỉ đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đối với trường hợp sử dụng đất theo hình thức *"Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê"*, không có quy định đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất đối với hình thức *"Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền hằng năm"*. Do đó các dự án thương mại, dịch vụ (siêu thị, cửa hàng xăng dầu, showroom, cửa hàng trưng bày...) không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê.

- Các dự án thương mại, dịch vụ (siêu thị, cửa hàng xăng dầu, showroom, cửa hàng trưng bày...) không thuộc các trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định tại Điều 4 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ Quy định chi

tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Khu đất dự kiến triển khai các dự án thương mại, dịch vụ (siêu thị, cửa hàng xăng dầu, showroom, cửa hàng trưng bày...) là đất sạch do cơ quan nhà nước quản lý nên không thuộc trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2024.

III. KIẾN NGHỊ

Từ những vấn đề nêu trên, UBND tỉnh Bình Định kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét một số nội dung sau:

1. Dự án du lịch, Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm có thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được hay không?. Trường hợp không thể đấu giá quyền sử dụng đất thì có được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hay không?

2. Dự án thuộc vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển theo quy định tại khoản 26 Điều 79 Luật Đất đai 2024 bao gồm những loại dự án nào?

3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án thương mại, dịch vụ (siêu thị, cửa hàng xăng dầu, showroom, cửa hàng trưng bày...) được thực hiện trên khu đất sạch do cơ quan nhà nước quản lý thì thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất hay đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư?

Trên đây là một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các dự án có sử dụng đất, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định kính báo cáo và đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, xem xét cho ý kiến hướng dẫn để địa phương có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: TN&MT, KH&ĐT;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K3, K4, K6, K16.

Trần

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



Nguyễn Tuấn Thanh