

Số: /STNMT-QHKHĐĐ
V/v xin ý kiến về gia hạn sử dụng đất

Nam Định, ngày tháng 02 năm 2023

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Nam Định có một số doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nhưng không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng. Tuy nhiên trong quá trình xử lý còn có một số khó khăn, vướng mắc; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định trân trọng báo cáo và xin ý kiến của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xử lý đối với trường hợp cụ thể như sau:

Ngày 30/11/2020, Công ty TNHH MTV sửa chữa tàu thuyền Biển Đông được UBND tỉnh Nam Định có quyết định số 2834/QĐ-UBND thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm trung bày và kinh doanh dịch vụ thương mại các mặt hàng về cơ khí, máy tàu thủy tại thị trấn Xuân Trường, huyện Xuân Trường. Sau khi Công ty TNHH MTV sửa chữa tàu thuyền Biển Đông hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, ngày 08/02/2021 Công ty đã được nhận bàn giao đất thực địa, ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua rà soát hồ sơ, tài liệu cho thấy: Ngày 04/9/2019 UBND tỉnh Nam Định có quyết định số 1868/QĐ-UBND phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm trung bày và kinh doanh dịch vụ thương mại các mặt hàng về cơ khí, máy tàu thủy tại thị trấn Xuân Trường, huyện Xuân Trường; tại quyết định này đã phê duyệt tiến độ thực hiện dự án và đưa công trình vào hoạt động “trong thời gian 09 tháng kể từ ngày bàn giao đất tại thực địa”. Ngày 18/01/2023, UBND tỉnh Nam Định có quyết định số 182/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng Trung tâm trung bày và kinh doanh dịch vụ thương mại các mặt hàng về cơ khí, máy tàu thủy tại thị trấn Xuân Trường, huyện Xuân Trường; tại quyết định này đã điều chỉnh tiến độ thực hiện và đưa công trình vào hoạt động “Quý IV năm 2024”.

Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất cho thấy sau khi được giao đất trên thực địa thì Công ty TNHH MTV sửa chữa tàu thuyền Biển Đông đã tiến hành san lấp mặt bằng và đang tiến hành xây dựng công trình, chưa đi vào hoạt động.

Tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự

án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa. Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng. Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó.

Tại khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ đã bổ sung các điểm c, d và đ vào khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định:

“ c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

đ) Bộ Tài chính quy định cụ thể việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trong 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai”.

Như vậy, căn cứ vào quy định nêu trên thì trường hợp Công ty TNHH MTV sửa chữa tàu thuyền Biển Đông đã được UBND tỉnh cho phép điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và đưa công trình vào hoạt động đến quý IV/2024 thì có phải làm thủ tục xin gia hạn tiến độ sử dụng đất không?. Trường hợp nếu được gia hạn sử dụng đất thì chủ đầu tư được gia hạn 24 tháng tính từ ngày 08/02/2022 (*Doanh nghiệp được giao đất thực địa ngày 08/02/2021*) hoặc tính từ ngày 08/11/2023 (*Doanh nghiệp kết thúc đầu tư xây dựng theo quyết định phê duyệt chủ trương ban đầu là 9 tháng kể từ ngày giao đất trên thực địa*) hay tính từ ngày kiểm tra phát hiện hành vi không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất ?.

(*Kèm theo các quyết định của UBND tỉnh Nam Định: số 2834/QĐ-UBND ngày 30/11/2020; số 1868/QĐ-UBND ngày 04/9/2019; số 182/QĐ-UBND ngày 18/01/2023*)

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định trân trọng báo cáo và xin ý kiến Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QHKHĐĐ.

GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Sơn