

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
CỤC ĐĂNG KÝ VÀ DỮ LIỆU
THÔNG TIN ĐẤT ĐAI**

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

Số: /CĐKDLTĐĐ-PĐKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

V/v thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phú Đức Chính
(Địa chỉ: Tổ 1, Ấp 6 Xã Tóc Tiên, Thị Xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai nhận được Công văn số 07/01/2023/PĐC ngày 10/01/2023 của Công ty Cổ phần Phú Đức Chính (sau đây gọi là Công ty) đề nghị tháo gỡ khó khăn, vướng mắc khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án (gửi kèm theo bản sao một số tài liệu có liên quan). Sau khi nghiên cứu, nếu không có tình tiết nào khác, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung Công văn số 07/01/2023/PĐC và bản sao một số tài liệu gửi kèm theo thì Công ty được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khai thác đá xây dựng xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) (tại Công văn số 3005/UBND-VP ngày 21/05/2010), được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 49121000371 ngày 20/01/2012, cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 18/GP-UBND ngày 12/5/2011 trên diện tích 34,88 ha với công suất khai thác 1.000.000 m³/năm trong thời gian 10 năm 9 tháng (ngày 21/08/2018, Công ty được cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 30/GP-UBND thay thế Giấy phép khai thác khoáng sản số 18/GP-UBND với công suất khai thác giảm xuống còn 500.000 m³/năm trong thời gian 19 năm). Ngày 19/12/2014, UBND tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2791/QĐ-UBND về việc cho Công ty thuê đất 195.310 m² (đợt I) tại xã Tóc Tiên để đầu tư khai thác mỏ đá xây dựng lô 14A núi Thị Vải.

Ngày 26/04/2018, UBND Tỉnh chấp thuận chủ trương cho Công ty tiếp tục thực hiện dự án khai thác, chế biến đá xây dựng lô 14A núi Thị Vải, xã Tóc Tiên, chấp thuận cho Công ty nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với diện tích 153.490 m² (Giai đoạn 2 của dự án). Ngày 16/11/2020, UBND xã Tóc Tiên đã có Biên bản họp xét tính pháp lý về nguồn gốc sử dụng đất của các hộ dân có đất (Biên bản số 08/BB-UBND ngày 16/11/2020). Ngày 22/6/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ

xác nhận danh sách quy chủ sử dụng đất đối với diện tích 152.038,3 m² (Giai đoạn 2 của dự án) trong đó:

+ Đất do UBND xã Tóc Tiên quản lý (gồm: đất chưa sử dụng, đường mòn và rìa ranh mương nước hiện hữu là 3.679,6 m²);

+ Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân (gồm: đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm) và Công ty đã nhận chuyển nhượng là 57.187,6 m²;

+ Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận là 91.171,1 m². Đất do hộ gia đình cá nhân đang sử dụng vào mục đích đất trồng cây lâu năm, có nguồn gốc được khai phá từ năm 1978 đến năm 1992; đất công thổ do Công ty Hóa chất Mỏ Nam bộ quản lý (6.336,7 m²), có nguồn gốc được Nhà nước giao đất. Toàn bộ diện tích đất này Công ty đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng và các hộ gia đình, cá nhân cam kết không khiếu kiện, bàn giao đất cho Công ty.

2. Theo nội dung phản ánh nêu trên, trường hợp việc thực hiện Dự án thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 73, Điều 193 của Luật Đất đai thì thủ tục đất đai để thực hiện dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) và Điều 79a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung theo quy định tại khoản 50 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017); theo đó:

- Đối với phần diện tích mà người đang sử dụng đất trong khu vực dự án không có quyền chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất hoặc cho chủ đầu tư thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất.

- Đối với phần diện tích 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, thuê quyền sử dụng đất, nhận

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 nếu 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.

3. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai thì việc sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Căn cứ quy định nêu trên, đề nghị Công ty liên hệ với có quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Lưu: VT, VP, PĐKĐĐ.

CỤC TRƯỞNG

Mai Văn Phần