

Số: /34 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 4 tháng 6 năm 2018

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên với các nội dung như sau:

I- Sự cần thiết phải ban hành văn bản

Căn cứ Khoản 34 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai bổ sung Điều 49a Góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Theo đó, Khoản 2 Điều 49a giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Thực tế trên địa bàn tỉnh Điện Biên đã có một số dự án đầu tư thực hiện phương thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án nhưng còn một số vướng mắc chưa đồng nhất trên địa bàn tỉnh như điều kiện được góp vốn, điều chỉnh thời gian sử dụng đất khi góp vốn...

Từ những lý do nêu trên, việc ban hành Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên là hết sức cần thiết.

II- Quá trình xây dựng văn bản

- Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã giao cho Chi cục Quản lý đất đai chủ trì phối hợp với các phòng, đơn vị có liên quan nghiên cứu, soạn thảo văn bản quy phạm pháp luật. Trên cơ sở Luật Đất đai năm 2013 và các

Nghị định của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Chi cục Quản lý đất đai chủ trì phối hợp với các phòng, đơn vị có liên quan thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

- Tổ chức lấy ý kiến tham gia góp ý Dự thảo gửi các sở, ban ngành, đoàn thể tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố tại Văn bản số 228/STNMT-QLĐĐ ngày 26 tháng 3 năm 2018. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các sở, ban ngành, đoàn thể tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố; Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa tại Báo cáo số 78/BC-STNMT ngày 20/4/2018.

- Sau khi tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa dự thảo Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên; Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Văn bản số 293/STNMT-QLĐĐ ngày 28 tháng 4 năm 2018. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 494/BC-STP ngày 14/4/2018; Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STNMT ngày /6/2018.

III- Nội dung văn bản

Nội dung Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên gồm: 3 chương, 11 Điều; cụ thể:

1. Chương I. Những quy định chung; gồm 3 điều:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh;
- Điều 2. Đối tượng áp dụng;
- Điều 3. Giải thích từ ngữ.

2. Chương II. Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên; gồm 7 điều:

- Điều 4. Nguyên tắc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Điều 5. Điều kiện của người sử dụng đất được góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Điều 6. Điều kiện của người nhận góp vốn quyền sử dụng đất.

- Điều 7. Điều kiện áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Điều 8. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Chương III. Tổ chức thực hiện; gồm 1 điều:

- Điều 11. Trách nhiệm của các ngành, các cấp.

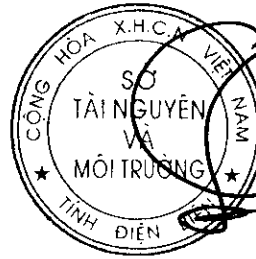
(Có dự thảo Quyết định và Quy định kèm theo)

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./ ~~12~~

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo sở;
- Chi cục QLDD;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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

Số: /2018/QĐ-UBND
(DỰ THẢO)

Điện Biên, ngày tháng năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... thángnăm 2018.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VB QPPL);
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh;
- Lãnh đạo VP + Chuyên viên các khối;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Mù A Sơn

QUY ĐỊNH

**Về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất
để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2018/QĐ-UBND
ngày / /2018 của UBND tỉnh Điện Biên)

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

2. Áp dụng cho việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập doanh nghiệp hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất với doanh nghiệp đã được thành lập để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý Nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường các cấp, Văn phòng đăng ký đất đai, công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Giấy chứng nhận là tên gọi chung của các loại giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở.

2. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác.

3. Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất là văn bản thoả thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất (sau đây gọi là bên góp vốn) góp phần vốn của mình bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

**CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH VIỆC GÓP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐIỀU CHỈNH LẠI
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Điều 4. Nguyên tắc góp vốn bằng quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được UBND tỉnh phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

3. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì chủ đầu tư dự án được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất; Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. 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 cho người mua tài sản thuê đất.

4. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền 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 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó.

5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.

6. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thời hạn sử dụng đất khác nhau thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai; trường hợp dự án không thuộc diện thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định nhưng không được vượt quá 50 năm.

7. Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thông qua hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất chỉ thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai.

Điều 5. Điều kiện của người sử dụng đất được góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Người sử dụng đất được thực hiện quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có Giấy chứng nhận; trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại Khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013.

2. Đất không có tranh chấp.

3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

4. Trong thời hạn sử dụng đất.

Ngoài các điều kiện nêu trên, người sử dụng đất khi thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo các quy định tại các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và Điều 194 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 6. Điều kiện của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.

2. Mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất nhận góp vốn quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 134 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 7. Điều kiện áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định.

2. Việc triển khai dự án đầu tư phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phải có phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được người sử dụng đất thuộc khu vực đất dự kiến thực hiện dự án đồng thuận và được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

4. Phải đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong khu vực dự án.

Điều 8. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư hoặc thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất sau đó nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thay đổi so với mục đích của thửa đất nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư hoặc người sử dụng đất thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất sau khi đã có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 193 của Luật Đất đai.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Quyền của bên góp vốn

- a) Được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.
- b) Được chuyển nhượng để thừa kế phần góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.
- c) Được nhận lại quyền sử dụng đất đã góp vốn theo thỏa thuận trong hợp đồng hoặc khi thời hạn góp vốn đã hết.
- d) Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên nhận góp vốn không thực hiện việc thanh toán phần lợi nhuận đúng thời hạn hoặc thanh toán không đầy đủ.

2. Nghĩa vụ của bên góp vốn

- a) Giao đất đúng thời hạn, đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- b) Đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Quyền của bên nhận góp vốn

- a) Yêu cầu bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- b) Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.
- c) Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp bên nhận góp vốn là pháp nhân, trừ trường hợp góp vốn trong hợp đồng hợp tác kinh doanh.

2. Nghĩa vụ của bên nhận góp vốn

- a) Thanh toán phần lợi nhuận cho bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- b) Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất được góp vốn.
- c) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của các ngành, các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc và tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố theo thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc góp quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn phổ biến Quy định này tới các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc địa bàn mình quản lý.

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN