

Số: ~~610~~.../STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày 28 tháng 6 năm 2019

V/v Trả lời văn bản số 632-CV/UBKTTU  
ngày 19/6/2019 về việc xin ý kiến cơ quan  
chuyên môn.

Kính gửi: Ủy ban kiểm tra Tỉnh ủy Điện Biên.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 632-CV/UBKTTU ngày 19/6/2019 của Ủy ban kiểm tra Tỉnh ủy Điện Biên về việc xin ý kiến cơ quan chuyên môn và danh mục các tài liệu kèm theo.

Sau khi nghiên cứu nội dung văn bản, các tài liệu có liên quan và kiểm tra thực địa khu đất, làm việc với UBND huyện Mường Chà. Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

I. Việc triển khai thực dự án Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tổng hợp tại Tổ dân phố 14, thị trấn Mường Chà, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên đã đảm bảo các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các Văn bản hướng dẫn thi hành của các Bộ, Ngành Trung ương, của tỉnh chưa; có phù hợp với Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết và kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt.

1. Việc triển khai thực dự án Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tổng hợp tại Tổ dân phố 14, thị trấn Mường Chà, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên có một số nội dung chưa đảm bảo các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các Văn bản hướng dẫn thi hành của các Bộ, Ngành Trung ương, của tỉnh như:

- Về dự án đầu tư: Ông Vũ Văn Quyền chủ dự án đã có Văn bản đề xuất dự án đầu tư ngày 7/6/2018 kèm theo thuyết minh dự án khu sản xuất kinh doanh dịch vụ tổng hợp, tuy nhiên UBND huyện chưa có ý kiến chính thức bằng văn bản. Về triển khai dự án đến thời điểm hiện tại chủ đầu tư chưa triển khai xây dựng gì trên khu đất được thuê.

- Về đất đai:

Dự án Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tổng hợp nêu trên không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điều 62 của Luật đất đai năm 2013; Dự án này thuộc trường hợp nhà đầu tư tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất trong trường phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư. Đối với dự án này người đang sử dụng đất chưa được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất vì người đang sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy 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 theo quy định tại Khoản 4, Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

2. Sự phù hợp với Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết và kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt.

- Vị trí khu đất thuê sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phù hợp với quy hoạch chung thị trấn Mường Chà, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên vì vị trí khu đất nằm ngoài phạm vi, ranh giới diện tích quy hoạch chung thị trấn Mường Chà, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên giai đoạn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết 1053/QĐ-UBND ngày 20/10/2011.

- Vị trí khu đất thuê sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phù hợp với quy hoạch chi tiết thị trấn Mường Chà vì vị trí không nằm trong phạm vi, ranh giới diện tích quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đô thị, thị trấn Mường Chà, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên được UBND huyện Mường Chà phê duyệt tại Quyết 4101/QĐ-UBND ngày 28/12/2018. vì

- Vị trí khu đất thuê sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện Mường Chà; vị trí khu đất thuê được xác định trong báo cáo thuyết minh và trên Bản đồ Kế hoạch sử dụng đất sử dụng đất năm 2018 huyện Mường Chà, UBND tỉnh phê duyệt kèm theo quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 13/4/2018.

II. Trình tự, thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, thẩm quyền cho thuê đất đã đúng với các quy định của Pháp luật chưa; nếu chưa đúng, yêu cầu xác định rõ trách nhiệm thuộc về tập thể, cá nhân nào.

### 1. Về Trình tự, thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất

Căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất của ông Quảng Văn Dũng, hồ sơ thuê đất của ông Vũ Văn Quyền và một số giấy tờ có liên quan thì mục đích sử dụng đất của ông Vũ Văn Quyền để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tổng hợp; trong đó, nhà nước thu hồi phần diện tích đất của ông Quảng Văn Dũng không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì theo quy định tại Khoản 4, Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ ông Vũ Văn Quyền được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi 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;

Tuy nhiên, tại Biên bản thỏa thuận ngày 05/12/2017 giữa ông Quảng Văn Dũng và ông Vũ Văn Quyền nội dung Biên bản không thể hiện đầy đủ các nội dung theo quy định; mặt khác tại Quyết định thu hồi đất 2148/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 của UBND huyện Mường Chà có nêu lý do thu hồi đất để thực hiện dự án, sản xuất kinh doanh, dịch vụ tổng hợp là đúng theo quy định Khoản 4, Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; việc thu hồi đất trong trường hợp này là người đang sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

### 2. Về thẩm quyền thu hồi đất và cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân:

- Thẩm quyền thu hồi đất: Việc UBND huyện Mường Chà ban hành quyết định thu hồi đất số 2148/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 về thẩm quyền là đúng theo quy định tại Khoản 2, Điều 66 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, thửa đất của ông Quảng Văn Dũng chưa được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đó UBND huyện Mường Chà ban hành quyết định thu hồi đất đảm bảo theo quy định

tại Khoản 4, Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ UBND huyện Mường Chà ban hành quyết định thu hồi đất.

- Về thẩm quyền cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: Việc UBND huyện Mường Chà ban hành quyết định cho thuê đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất tại số 3116/QĐ-UBND ngày 18/9/2018 là đúng theo quy định tại Khoản 2, Điều 59 Luật đất đai năm 2013.

3. Về trách nhiệm tập thể, cá nhân trong việc tham mưu về thu hồi và cho thuê đất:

Những tồn tại, thiếu sót nêu trên trách nhiệm thuộc về lãnh đạo UBND huyện Mường Chà; trách nhiệm của lãnh đạo phòng kế hoạch tài chính chưa tham mưu đầy đủ trong việc chấp thuận dự án đầu tư; trách nhiệm của lãnh đạo phòng Tài nguyên môi trường trong việc thực hiện chưa đầy đủ, chặt chẽ trong việc thu hồi và cho thuê đất.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với nội dung Văn bản số 632-CV/UBKTTU ngày 19/6/2019 của Ủy ban kiểm tra Tỉnh ủy Điện Biên./.

**Nơi nhận:** *ky*

- Như trên;
- Lãnh đạo sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT.

