

Số: 78./BC-STNMT

Điện Biên, ngày 20. tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO

Tổng hợp ý kiến tham gia, tiếp thu giải trình ý kiến tham gia góp ý của các Sở, ban, ngành tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố đối với nội dung Dự thảo 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

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND tỉnh về ban hành danh mục Quyết định để quy định chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên trong năm 2018 (lần 1).

Sở Tài nguyên và Môi trường đã Dự thảo Tờ trình và Dự thảo 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 lấy ý kiến tham gia góp ý các Sở, ban, ngành tỉnh, UBND các huyện, thị xã và thành phố tại Văn bản số 288/STNMT-QLĐĐ ngày 26/3/2018.

Đến hết ngày 15/4/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhận được các ý kiến tham gia, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố về các Dự thảo 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; Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp ý kiến tham gia, tiếp thu giải trình ý kiến tham gia góp ý như sau:

Số TT	Ý kiến tham gia góp ý	Giải trình ý kiến tham gia
1	Sở Tài chính tại Văn bản số 456/STC-QLCS ngày 2/4/2018 và Văn bản số 05/STC-QLG ngày 4/4/2018); cụ thể: - Tại khoản 4, Điều 3 sửa thành: “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người hộ gia đình, cá nhân này sang tổ chức hộ gia đình, cá nhân khác.	Sở Tài nguyên và Môi trường xin giữ nguyên như dự thảo để phù hợp với quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.
	- Theo đó tại các điều 4, 5, 6, 8, 9, 10 bỏ từ “vốn bằng” - Tại khoản 1 Điều 9 gạch đầu dòng thứ 3 sửa thành: “Được nhận lại ... theo thỏa	Sở Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu, chỉnh sửa cho phù hợp với quy

	thuận trong hợp đồng hoặc khi ...” - Tại khoản 2 Điều 10 gạch đầu dòng thứ 3 sửa thành “thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định”	định tại Điều 49a Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017
2	Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tại Văn bản số 555/SVHTTDL-KHTC ngày 30/3/2018: Nhất trí với dự thảo Văn bản	
3	Sở Thông tin và Truyền thông tại Văn bản số 327/STTTT-TTra ngày 4/4/2018: Nhất trí với dự thảo Văn bản	
4	Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 125/TTr-VP ngày 6/4/2018; cụ thể: - Đề nghị bổ sung phần giải thích từ ngữ: “Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất” - Bổ sung nguyên tắc góp quyền sử dụng đất: “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 trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư” - Điều 5 sửa đổi cụm từ: “Ngoài ra” thành cụm từ: “ngoài các điều kiện nêu trên” - Tại Điều 9 và Điều 10 đề nghị nghiên cứu thống nhất sử dụng thuật ngữ “Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất hay “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất”	Sở Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu, chỉnh sửa cho phù hợp với quy định tại Điều 49a Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017
5	Sở Xây dựng tại Văn bản số 322/SXD-KTXDTH ngày 10/4/2018; cụ thể: Sửa lại mục III tại Dự thảo Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường: sửa “gồm 3 chương, 13 điều” thành “gồm 3 chương, 11 điều”	Sở Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu, chỉnh sửa
6	Sở Khoa học và Công nghệ tại Văn bản số 272/SKH-CN-QLCN ngày 13/4/2018: Nhất trí với dự thảo Văn bản	
7	Cục thuế tỉnh (tham gia tại Văn bản số 183/CT-ĐT ngày 10/4/2018): Nhất trí với dự thảo Văn bản	
8	UBND huyện Nậm Pồ tại Văn bản số 343/UBND-TN ngày 4/4/2018: Nhất trí với dự thảo Văn bản	
9	UBND huyện Tủa Chùa tại Văn bản số	

	<p>166/UBND-TNMT ngày 5/4/2018; cụ thể:</p> <p>- Nếu tiêu đề của điều 6 vẫn giữ nguyên như dự thảo thì đề nghị sửa đổi khoản 1, khoản 2 Điều 6 của Quy định như sau:</p> <p>1. Có văn bản chấp thuận Tổ chức kinh tế nhận góp vốn quyền sử dụng</p> <p>2. Mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất nhận góp vốn phải phù hợp</p>	Sở Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu, chỉnh sửa
10	UBND thị xã Mường Lay tại Văn bản số 554/UBND-TNMT ngày 9/4/2018: Nhất trí với dự thảo Văn bản	
11	UBND huyện Tuần Giáo tại Văn bản số 490/UBND-TN ngày 9/4/2018: Nhất trí với dự thảo Văn bản	
12	UBND huyện Mường Chà tại Văn bản số 287/UBND-TN ngày 2/4/2018: Nhất trí với dự thảo Văn bản	
13	<p>UBND huyện Điện Biên tại Văn bản số 492/UBND-TNMT ngày 9/4/2018); cụ thể:</p> <p>Tại 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, đề nghị bổ sung thêm mục: “Thành phần hồ sơ được quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính”</p>	Sở Tài nguyên và Môi trường xin giữ nguyên như dự thảo vì hồ sơ nộp khi thực hiện đã được quy định cụ thể tại Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

Sở Tư pháp tại Văn bản số 402/STP-XDKTVB ngày 16/4/2018; cụ thể:

a) Đối với dự thảo quyết định

- Tại phần căn cứ pháp lý đề nghị sửa kiểu chữ thành kiểu chữ nghiêng và kết thúc căn cứ đề nghị ban hành văn bản sửa lại thành dấu chấm (.) để phù hợp với khoản 3 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016.

- Điều 2 dự thảo đề nghị sửa lại thành: “Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày...tháng...năm 2018” để phù hợp với khoản 2 Điều 59 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.- Điều 3 dự thảo đề nghị sửa lại thành: “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 các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.” để phù hợp với Điều 1, Điều 2 dự thảo quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của văn bản.

b) Đối với dự thảo Quy định

- Tại dự thảo Điều 3 về giải thích từ ngữ: Sở Tư pháp nhận thấy nội dung tại khoản 2 về “góp vốn” đã được quy định tại khoản 13 Điều 4 Luật doanh nghiệp; khoản 3 về “hợp đồng” đã được quy định tại Điều 385 Bộ luật dân sự 2015. Do đó đề nghị không quy định lại các nội dung đã được quy định tại văn bản cấp trên để phù hợp với khoản 2 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Khoản 4 về “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác.” đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc lại nội dung về giải thích từ ngữ trên vì theo quy định tại Khoản 10 Điều 3 Luật đất đai 2013:

“10. Chuyển quyền sử dụng đất là việc

Sở Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu, chỉnh sửa

chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất” và Điều 36 Luật doanh nghiệp về chuyển quyền sở hữu tài sản góp vốn:

“1. Thành viên công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh và cổ đông công ty cổ phần phải chuyển quyền sở hữu tài sản góp vốn cho công ty theo quy định sau đây:

a) Đối với tài sản có đăng ký quyền sở hữu hoặc giá trị quyền sử dụng đất thì người góp vốn phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản đó hoặc quyền sử dụng đất cho công ty tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Như vậy sau khi góp vốn bằng quyền sử dụng đất người góp vốn có thể chuyển quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế (doanh nghiệp) nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Điều 4 dự thảo về nguyên tắc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có căn cứ vào Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Tuy nhiên nội dung này đã được bổ sung bởi khoản 15 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Vì vậy đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cân nhắc để bổ sung cho phù hợp với quy định.

- Khoản 1 Điều 7 dự thảo đề nghị bỏ cụm từ “người sử dụng đất” theo ý kiến tham gia thứ nhất mục này và phù hợp với điểm i, khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai 2013.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc lại quy định tại Khoản 2 Điều 4 và Khoản 1 Điều 8 vì nội dung 02 Khoản này mâu thuẫn với nhau “Tại Khoản 2 Điều 4 thì

nhà đầu tư chỉ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi UBND cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Khoản 1 Điều 8 thì lại cho phép người sử dụng đất thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư, sau đó nhà đầu tư mới thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất”, do đó, đề nghị quy định lại nội dung này để 02 Khoản nêu trên thống nhất với nhau.

- Thực tế có nhiều trường hợp người sử dụng đất chỉ có quyền góp 01 phần thửa đất để thực hiện dự án đầu tư. Tuy nhiên nội dung này chưa được quy định tại dự thảo quy định. Vì vậy đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc, bổ sung thêm quy định về trường hợp này cho phù hợp với thực tế.

- Ngoài ra về thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản: đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các nội dung đã được quy định tại văn bản cấp trên nhưng cần thiết phải quy định lại (Điều 3, 4, 5, 6, 7...) thì sử dụng kỹ thuật viện dẫn văn bản theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 34/2016/ND-CP để thực hiện viện dẫn văn bản. Cách đánh số thứ tự các điểm trong khoản tại Điều 9, 10 đề nghị nghiên cứu bỏ các gạch đầu dòng (-) và thay thế bằng các điểm a, b, c... để phù hợp với quy định.

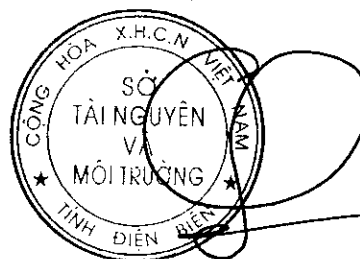
Sở Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu, chỉnh sửa

Trên đây là báo cáo tổng hợp ý kiến tham gia, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố về các Dự thảo 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 của Sở Tài nguyên và Môi trường./

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Tư Pháp;
- Lãnh đạo Sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày tháng 3 năm 2018

(DỰ THẢO)

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 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 thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đã 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 gửi các sở, ban ngành, đoàn thể tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố tham gia góp ý tại Văn bản số/STNMT-QLĐĐ ngày tháng năm 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.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Chi cục QLĐĐ;
- 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 ... tháng ... năm 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 VBQPPL);
- 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**

Mùa 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 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.

2. Áp dụng cho việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thành lập doanh nghiệp hoặc góp vốn vào 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 sự 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 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, 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 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 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 như 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 194 của Luật đất đai năm 2013.

Điều 6. Điều kiện của người 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 diêm 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 cấp 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