

BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **916** /BKHĐT-QLĐT

V/v trả lời kiến nghị của Công ty
TNHH Phương Nam

Hà Nội, ngày **17** tháng 02 năm 2020

Kính gửi: Công ty TNHH Phương Nam

Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhận được văn bản số 468/VPCP-ĐMDN ngày 16/01/2020 của Văn phòng Chính phủ về việc xem xét kiến nghị về quy định và cơ chế lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất của Công ty TNHH Phương Nam. Sau khi nghiên cứu, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến trả lời như sau:

1. Thủ tục xác định nhà đầu tư thực hiện dự án

Theo quy định pháp luật hiện hành, trường hợp dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan nhà nước phải thực hiện thủ tục xác định nhà đầu tư theo một trong ba cách. Trường hợp không (i) đấu giá hoặc không (ii) đấu thầu được thì (iii) quyết định chủ trương đầu tư (Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014). Theo đó:

- Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn. Cụ thể, hình thức này áp dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai và đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 119 Luật này.

- Hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại Luật Đấu thầu, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn. Cụ thể, hình thức này áp dụng đối với dự án đầu tư sử dụng các khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao, cần lựa chọn nhà đầu tư thuộc danh mục dự án được phê duyệt theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP. Trong đó, căn cứ để lập danh mục dự án là quy hoạch phân khu xây dựng 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 (Nghị định 30/2015/NĐ-CP Điều 10 Khoản 1 Điểm a). Như vậy, trường hợp dự án chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt thì có thể căn cứ vào quy hoạch phân khu xây dựng 1/2000 để lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Trong trường hợp dự án không áp dụng được hình thức đấu thầu và đấu giá nêu trên, cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư.

Đầu mối cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư tại địa phương là đơn vị tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về các nội dung nêu trên. Trường hợp có vướng mắc về một dự án cụ thể, đề nghị Quý Công ty làm việc với đầu mối tại địa phương để làm rõ thủ tục xác định nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Về giao đất, cho thuê đất cho dự án đầu tư

Tại văn bản số 468/VPCP-ĐMDN ngày 16/01/2020, Quý Công ty chưa đề cập đến phương thức đầu tư và thủ tục lựa chọn nhà đầu tư tương ứng của khu đất cần thực hiện dự án. Trong khi đó, vấn đề giao đất, cho thuê đất phụ thuộc vào việc xác định rõ ràng các nội dung này.

Trên cơ sở thông tin hiện tại, Quý Công ty có thể liên hệ cơ quan có thẩm quyền để rà soát hiện trạng khu đất thực hiện dự án (thuộc quyền quản lý, sử dụng của Nhà nước, thuộc danh mục thu hồi đất hoặc thuộc quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác); quy hoạch, kế hoạch triển khai thực hiện dự án trên khu đất của cơ quan có thẩm quyền; tính chất, quy mô của dự án để xác định phương thức đầu tư của dự án và hình thức lựa chọn nhà đầu tư phù hợp.

Trong quá trình trao đổi, đề nghị Quý Công ty lưu ý:

- Khu đất dự kiến triển khai dự án là đất hỗn hợp (bao gồm cả phần đất đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng và phần đất còn lại chưa được giải phóng mặt bằng). Do đó, đối với phần đất chưa giải phóng mặt bằng nhưng đủ điều kiện thu hồi đất theo quy định pháp luật về đất đai, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cân đối, bố trí vốn để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong trường hợp này, hồ sơ, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Trường hợp không bố trí được nguồn vốn để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng thì đối với phần đất chưa giải phóng mặt bằng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể nghiên cứu, tiến hành đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Luật Đấu thầu, Nghị định 30/2015/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn. Hiện tại, Luật Đất đai chưa quy định về việc giao đất, cho thuê đất trong trường hợp đấu thầu nên Bộ Tài nguyên và Môi trường đã xin ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ phương án xử lý¹. Trong trường hợp này, đề nghị Quý Công ty cập nhật các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

- Trường hợp không thể áp dụng hình thức đấu thầu và đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư như phân tích nêu tại mục 1 văn bản này. Trong trường hợp này, hồ sơ, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trên đây là ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trên cơ sở các thông tin được cung cấp. Đề nghị Quý Công ty nghiên cứu, thực hiện đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên (Số 3 Mê Linh, Liên Bao, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Đức Trung (để b/c);
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Lưu VT, Cục QLĐT (TC_g).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CHÁNH VĂN PHÒNG**



Nguyễn Đức Tâm

¹ Báo cáo số 87/BC-BTNMT ngày 19/9/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về một số vướng mắc liên quan đến thủ tục đất đai đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất, sử dụng đất được miễn tiền thuê đất theo pháp luật về đầu tư.