

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: /STNMT-QLĐĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2020

V/v thẩm định nhu cầu sử dụng đất,  
thẩm định điều kiện thuê đất tại dự  
án Nhà hàng – Khách sạn Sơn  
Long, thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: - UBND thành phố Quảng Ngãi;  
- Công ty Cổ phần Thương mại Bắc Sông Trà.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ của Công ty Cổ phần Thương mại Bắc Sông Trà do Trung tâm phục vụ Hành chính công tỉnh chuyển đến ngày 18/8/2020; Sau khi nghiên cứu, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất để xem xét giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao ban hành kèm theo Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh, hồ sơ gồm:

- *Hồ sơ đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư:*

(1) Đơn xin giao đất, cho thuê đất.

(2) Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư.

(3) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

- *Hồ sơ đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình:*

(1) Đơn xin giao đất, cho thuê đất.

(2) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

(3) Bản sao thuyết minh dự án đầu tư (đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư).

(4) Bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật (đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình).

Qua kiểm tra, hồ sơ của Công ty Cổ phần Thương mại Bắc Sông Trà chưa cung cấp bản sao thuyết minh dự án đầu tư hoặc bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư. Ngoài ra, theo Điều 189 Luật Đất đai 2013 (Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm) quy định:

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

Qua kiểm tra, rà soát quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 492/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 thì vị trí thửa đất số 766 tờ bản đồ số 14 xã Tịnh Ấn Đông chưa thể hiện là đất sản xuất kinh doanh.

Để có cơ sở tổ chức thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các đơn vị có ý kiến theo nội dung sau:

- UBND thành phố Quảng Ngãi có ý kiến về sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

- Công ty Cổ phần Thương mại Bắc Sông Trà có văn bản chứng minh năng lực tài chính, báo cáo tài chính, cung cấp danh mục ngành nghề được phép kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, báo cáo các trường hợp đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và cả nước và việc chấp hành các quy định của pháp luật đất đai đối với các dự án này.

Kính đề nghị UBND thành phố Quảng Ngãi, Công ty Cổ phần Thương mại Bắc Sông Trà có ý kiến và gửi văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày **02/9/2020** để thẩm định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- GD, các PGĐ Sở;
- Vp Sở, QLĐĐ(dst-tuan);
- Lưu: VT.

**GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Minh Hải**