

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: **3713** /UBND-TH

Đắk Lắk, ngày **11** tháng 5 năm 2018

V/v hướng dẫn giải quyết vướng
mắc trong việc xác định hình thức
lựa chọn nhà đầu tư theo quy định
của pháp luật

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Trong quá trình thực hiện các quy định của pháp luật về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, UBND tỉnh Đắk Lắk gặp một số vướng mắc cụ thể:

Căn cứ Phụ lục II Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư; thì toàn bộ 15 đơn vị hành chính cấp huyện của tỉnh Đắk Lắk đều thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư, trong đó, thành phố Buôn Ma Thuột thuộc địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn còn 14 đơn vị còn lại thuộc địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

Tại Điểm a, Khoản 1, Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (đối với tỉnh Đắk Lắk là các huyện và thị xã) thì được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê đất, thuê mặt nước. Tại Điểm b, c, d, Khoản 3, Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ, thì các dự án được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn trong một số năm sau thời gian xây dựng cơ bản, tùy theo lĩnh vực và địa bàn đầu tư. Vì vậy, các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (trừ dự án xây dựng nhà ở thương mại) đều thuộc diện được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước (miễn có thời hạn hoặc toàn bộ thời gian thuê).

Tại Điểm a, Khoản 1, Điều 110 Luật Đất đai quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp “Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án xây dựng nhà ở thương mại”.

Tại Điểm b, Khoản 2, Điều 118 Luật Đất đai quy định các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm: Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này.

Tại Điểm a, Khoản 1, Điều 32 Luật Đầu tư quy định UBND tỉnh phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư đối với “dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng”. Theo Luật Đấu thầu và Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ thì UBND tỉnh là cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Trong quá trình triển khai các quy định về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, có phát sinh 02 quan điểm khác nhau như sau:

1. Quan điểm thứ nhất: Các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh (trừ dự án xây dựng nhà ở thương mại) được Nhà nước cho thuê đất tại địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột (địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn theo Phụ lục II Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ) được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước từ 07 năm trở lên (tùy theo lĩnh vực đầu tư) và tại địa bàn các huyện, thị xã còn lại (địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo Phụ lục II Nghị định 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ) được miễn từ 11 năm đến miễn toàn bộ thời gian thuê đất. Do các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước có thời hạn hoặc toàn bộ thời gian thuê nên thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm b, Khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai (không áp dụng đối với trường hợp chỉ được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản tại Khoản 2, Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ). Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu.

2. Quan điểm thứ hai: Về miễn tiền thuê đất, Chính phủ quy định tại Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, trong đó có 02 loại miễn tiền thuê đất: Miễn trong toàn bộ thời gian thuê đất và miễn tiền thuê đất có thời hạn. Chỉ những trường hợp miễn trong toàn bộ thời gian thuê đất mới không đấu giá quyền sử dụng đất, còn miễn tiền thuê đất có thời hạn (kể cả miễn theo địa bàn ưu đãi đầu tư) vẫn phải tổ chức đấu giá, vì miễn tiền thuê đất có thời hạn bao gồm trường hợp miễn trong thời gian xây dựng cơ bản, áp dụng đối với tất cả các dự án trên địa bàn cả nước, nếu miễn có thời hạn mà không đấu giá quyền sử dụng đất thì tất cả các dự án đầu tư trên địa bàn cả nước sẽ không còn trường hợp nào đấu giá quyền sử dụng đất nữa. Các dự án đầu tư thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất sẽ không được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất (theo quy định tại Khoản 5, Điều 3, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước).

Do có quan điểm khác nhau, dẫn đến việc thực hiện Luật Đầu tư có vướng mắc. Các dự án đầu tư đã và đang thực hiện theo quan điểm thứ nhất nay phải tạm dừng lại, làm ảnh hưởng rất lớn đến thu hút đầu tư của tỉnh và quyền lợi của nhà đầu tư. Để có sự thống nhất về nội dung các quy định pháp luật có liên quan nhằm thực hiện đúng quy định của pháp luật hiện hành,

UBND tỉnh kính đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét và mong sớm nhận được văn bản hướng dẫn của Bộ./

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: KH&ĐT, TN&MT, TC;
- Lãnh đạo VPUBND tỉnh;
- Lưu VT, TH (T.15b), NNMT, KT.



CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Nghị