

Số: /STNMT-TTr
V/v xin ý kiến một số nội dung liên
quan đến Dự án Khu lễ hội - ẩm thực
Hải Thượng, huyện Hương Sơn

Hà Tĩnh, ngày tháng 11 năm 2023

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại Văn bản số 6043/UBND-KT₂ ngày 30/10/2023 về giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan căn cứ các quy định của pháp luật, tình hình thực tế của Dự án, tham vấn ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các Bộ, ngành liên quan về các nội dung vướng mắc của Dự án; báo cáo, tham mưu UBND tỉnh trước ngày 15/11/2023.

Qua soát xét hồ sơ và các quy định pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo và xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

1. Về thông tin dự án:

- **Về dự án:** Dự án Khu lễ hội - ẩm thực Hải Thượng tại xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quý Gia (sau đây gọi tắt là Công ty Quý Gia) được UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 28121000172 ngày 27/7/2012 với quy mô diện tích đất 3,56ha, tổng vốn đầu tư dự kiến: 39,5 tỷ đồng.

Dự án được UBND tỉnh giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BB 431574 ngày 01/8/2013 theo Quyết định số 2329/QĐ-UBND ngày 01/8/2013, với diện tích **34.147m² đất**; thời hạn sử dụng đất 50 năm, theo hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho thuê đất hàng năm hay một lần....hay thể nào không rõ. Ngày 14/8/2013, Công ty Quý Gia nhận bàn giao đất tại thực địa và đã xây dựng hoàn thành các hạng mục, công trình đưa vào hoạt động từ tháng 01/2015.

- **Về quy hoạch mở rộng dự án:**

Trên cơ sở hồ sơ xin mở rộng Dự án của Công ty Phú Gia, UBND tỉnh đã ban hành các Quyết định: Số 1237/QĐ-UBND ngày 07/5/2013 về việc cho phép khảo sát địa điểm mở rộng Khu du lịch sinh thái Hải Thượng; số 1176/QĐ-UBND ngày 28/4/2014 về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết; số 4178/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 phê duyệt quy hoạch chi tiết Dự án, với quy mô diện tích đất 18,73ha; số 2708/QĐ-UBND ngày 12/9/2018 điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, theo đó giảm quy mô diện tích đất từ 18,73ha xuống còn **17,39ha** (bao gồm cả phần diện tích 3,41ha đất đã được cấp GCNQSD đất số BB 431574 ngày 01/8/2013). Trong tổng diện tích đất quy hoạch điều chỉnh nêu trên thì diện tích đất sử dụng vào mục đích đất thương mại dịch vụ là **7,75 ha** (gồm 3,41ha đất đã giao và cấp GCNQSD đất số phát hành BB 431574 ngày 01/8/2013 và 4,34ha đất thuộc quy hoạch mở rộng) và **9,64 ha** đất cây xanh sử dụng

nguyên trạng để bảo tồn cảnh quan khu vực di tích đại danh y Hải thượng Lãn Ông Lê Hữu Trác. Đối với diện tích đất 43.439,7m² bố trí là đất thương mại, dịch vụ theo quy hoạch mở rộng được lấy trên các loại đất, gồm: 42.336,1m² đất rừng sản xuất; 39,8m² đất nghĩa trang, nghĩa địa và 1.063,8m² đất bằng chưa sử dụng.

Hiện nay, phần diện tích mở rộng theo quy hoạch được duyệt có 4,34ha đất thương mại dịch vụ và 9,64 ha đất cây xanh sử dụng nguyên hiện trạng để bảo tồn cảnh quan khu vực di tích đại danh y Hải thượng Lãn Ông Lê Hữu Trác, Công ty chưa được UBND tỉnh cho thuê đất theo quy định, vì quá trình kiểm tra, thẩm định hồ sơ thuê đất để cho Công ty Phú Gia thuê do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện ngày 10/02/2020 nhận thấy Công ty chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với diện tích 1,8ha đất rừng sản xuất nhận chuyển nhượng từ các hộ gia đình và phần diện tích 9,64ha đất rừng phòng hộ nằm trong phạm vi Dự án phần mở rộng chưa được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích. Sau khi được kiểm tra và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường, Công ty đã xin rút hồ sơ đề nghị thuê đất để thực hiện các nội dung nêu trên.

2. Về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của Dự án:

- **Theo kết quả kiểm tra ngày 11/10/2018** (của Đoàn Kiểm tra theo Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND tỉnh), Công ty Phú Gia có các tồn tại như sau: Công ty đã tiến hành đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trên diện tích 13,63ha đất thuộc quy hoạch mở rộng Dự án (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 12/9/2018) nhưng chưa có hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, chưa có quyết định cho thuê đất; xây dựng các hạng mục công trình khi chưa có Giấy phép xây dựng; chưa hoàn thành báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- **Theo kết quả kiểm tra năm 2020** của Đoàn kiểm tra hậu kiểm (theo Quyết định số 520/QĐ-STNMT ngày 13/10/2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường), tại thời điểm kiểm tra Công ty đã khắc phục các tồn tại năm 2018, như sau: Công ty đã làm thủ tục xin điều chỉnh Dự án đầu tư (phần mở rộng) và được UBND tỉnh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ điều chỉnh Dự án tại Văn bản số 7192/UBND-NL₅ ngày 02/11/2020; đã hoàn thành Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3547/QĐ-UBND ngày 29/10/2019. Đối với hành vi sai phạm xây dựng không có Giấy phép, Công ty đã bị Sở Xây dựng xử phạt vi phạm hành chính số tiền 50 triệu đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 5 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017; ngày 3/11/2021, Công ty đã nộp đủ số tiền phạt vào ngân sách nhà nước. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Công ty lập hồ sơ điều chỉnh Dự án đối với phần diện tích đất mở rộng theo Văn bản số 7192/UBND-NL₅ ngày 02/11/2020. Yêu cầu Công ty hoàn thành hồ sơ Dự án đầu tư, chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính của Sở Xây dựng; thực hiện thủ tục hồ sơ thuê đất theo quy định (theo Thông báo số 177/TB-STNMT ngày 19/5/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường).

- **Kết quả kiểm tra năm 2021** theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 6317/UBND-KT2 ngày 24/9/2021 và Văn bản số 8272/UBND-KT2 ngày 09/12/2021): Theo hiện trạng, ngoài phần diện tích 3,41ha đất đã được giao và cấp GCNQSD đất, Công ty đã thực hiện hoàn thành đầu tư xây dựng, trên phần diện tích đất mở rộng theo quy hoạch là 139.858,4 m², gồm: 43.439,7m² đất sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (Công ty đã tiến hành đầu tư xây dựng cơ bản các hạng mục công trình theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu du lịch sinh thái Hải Thượng - tỷ lệ 1/500, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 12/9/2018) và 96.418,7m² đất sử dụng vào mục đích trồng cây lâm nghiệp và cây xanh (hiện đang trồng thông và có một số cây keo, cây bụi, trên đất không có công trình xây dựng).

3. Về các tồn tại, vướng mắc của Dự án:

- Theo báo cáo của đại diện Công ty tại buổi làm việc ngày 16/12/2021: Sau khi có chủ trương của UBND tỉnh cho phép mở rộng Dự án, Công ty đã hoàn thành việc thỏa thuận về phương án bồi thường GPMB với các chủ sử dụng đất (đến nay đã hoàn thành xong công tác GPMB) và **đã hoàn thành xây dựng công trình theo quy hoạch điều chỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ** với tổng kinh phí đầu tư khoảng 507,2 tỷ đồng. Nhà đầu tư đề nghị các cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn thủ tục pháp lý để hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh chủ trương đầu tư, thuê đất, cấp GCNQSD đất theo quy định.

- Theo ý kiến của đại diện Chi cục Kiểm lâm tỉnh Hà Tĩnh tại cuộc họp ngày 16/12/2021 trong tổng diện tích đất 13,98ha Công ty xin mở rộng Dự án có khoảng 9,64ha đất rừng phòng hộ, theo quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017 tổ chức kinh tế không thuộc đối tượng được nhà nước giao rừng, cho thuê rừng phòng hộ, trong khi đó Công ty đã nhận chuyển nhượng đất rừng phòng hộ của các hộ gia đình, cá nhân (*chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai*) và Công ty đang thực hiện việc bảo vệ giữ nguyên hiện trạng rừng nhằm mục đích làm cảnh quan cho khu du lịch sinh thái như mục tiêu mà Nhà đầu tư đề ra.

Tuy nhiên, để có cơ sở điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, cho thuê đất, cấp GCNQSD đất, theo ý kiến của Chi cục Kiểm lâm tỉnh thì Nhà đầu tư xem xét đưa phần diện tích 9,64ha đất rừng phòng hộ ra khỏi phạm vi Dự án; đồng thời, xây dựng hồ sơ đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư chỉ mở rộng phần diện tích đất thương mại dịch vụ 4,34ha và tổng diện tích thực hiện Dự án khoảng 7,74ha.

4. Về kiến nghị, đề xuất trong quá trình kiểm tra Dự án:

- *Từ kết quả kiểm tra nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 510/STNMT-TTr ngày 18/02/2022 báo cáo và đề xuất UBND tỉnh như sau:*

+ Việc đơn vị sử dụng đất trên thực địa khi chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất là vi phạm quy định pháp luật về đất đai, cụ thể: Công ty đã có hành vi chiếm đất theo quy định tại điểm c Khoản 1 và điểm e Khoản 3 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐCP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên, thời điểm Đoàn

Kiểm tra liên ngành (thành lập tại Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND tỉnh phát hiện hành vi vi phạm nói trên là ngày 11/10/2018 nhưng chưa lập biên bản xử lý vi phạm hành chính). Đến nay, hành vi này đã hết thời hiệu xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, vì: ***Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm, thời hiệu được tính từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm, trong khi đó hành vi vi phạm nói trên của Công ty phát hiện từ ngày 11/10/2018 tức là đã hết thời hiệu từ ngày 11/10/2020.***

Đối với trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính do hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính, thì yêu cầu áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 và điểm c, d Khoản 7 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ, theo đó: Yêu cầu Công ty tiếp tục thực hiện thủ tục hồ sơ giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ và nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do vi phạm hành chính theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Nghị định số 91/NĐ-CP ngày 19/11/2019.

Để có cơ sở giải quyết dứt điểm những khó khăn, vướng mắc và kiến nghị của Nhà đầu tư, trên cơ sở ý kiến thống nhất của các thành phần làm việc ngày 16/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã đề nghị UBND tỉnh (tại Văn bản số 510/STNMT-TTr ngày 18/02/2022), như sau:

+ Không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả vi phạm hành chính đối với hành vi chiếm đất, do đã hết thời hiệu mà chỉ yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện nghiêm Văn bản số 7192/UBND-NL₅ ngày 02/11/2020 của UBND tỉnh và Thông báo số 177/TB-STNMT ngày 19/5/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Đề nghị Chủ đầu tư xem xét điều chỉnh hồ sơ Dự án đầu tư theo hướng bóc tách phần diện tích khoảng 9,64ha đất rừng phòng hộ ra khỏi Dự án và hoàn chỉnh hồ sơ xin điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đối với tổng diện tích đất là 7,75ha (gồm 3,41ha đất đã giao cấp GCNQSD đất năm 2013 và 4,34ha đất rừng sản xuất và đất xã quản lý trong phạm vi quy hoạch mở rộng đã được phê duyệt); phối hợp với địa phương để giữ nguyên hiện trạng đối với phần diện tích rừng phòng hộ để tạo cảnh quan cho khu du lịch sinh thái.

5. Về căn cứ pháp luật xử phạt vi phạm hành chính:

- Về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm tính từ thời điểm người có thẩm quyền phát hiện hành vi vi phạm.

Trong khi đó, hành vi vi phạm của Công ty được Đoàn kiểm tra liên ngành (theo Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND tỉnh) phát hiện ngày 11/10/2018 và đã được Tổ Công tác (theo Quyết định số 520/QĐ-STNMT ngày 13/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường) hậu kiểm và từ đó đến nay chưa có cơ quan nào lập Biên bản vi phạm hành chính đối với

hành vi vi phạm nêu trên. Đồng thời, đã quá thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính nên người có thẩm quyền thuộc các Đoàn Kiểm tra không lập được Biên bản vi phạm hành chính đảm bảo đúng quy định pháp luật vào thời điểm này để xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, ***vi vậy không có cơ sở để xử lý đối với hành vi vi phạm của doanh nghiệp.***

Như vậy, đến nay **đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính nên không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính** (thì người có thẩm quyền không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng có thể áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật này) theo quy định tại khoản 2 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012.

- Về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012 "*Khi phát hiện vi phạm hành chính thuộc lĩnh vực quản lý của mình, người có thẩm quyền đang thi hành công vụ phải kịp thời lập biên bản, trừ trường hợp xử phạt không lập biên bản theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này*".

Theo Chương III Phần thứ hai Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012, trình tự, thủ tục áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả phải lập biên bản vi phạm hành chính. Trong trường hợp này, thời điểm người có thẩm quyền phát hiện hành vi vi phạm của doanh nghiệp là năm 2018. Tuy nhiên, người có thẩm quyền kiểm tra đã không lập biên bản vi phạm hành chính nên không có cơ sở để áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả.

- Về quy định lập biên bản xử lý vi phạm hành chính: Hiện nay, theo quy định tại Điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 thì **đã quá thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính**¹ (các thời điểm kiểm tra Dự án vào năm 2018, 2020 và 2021 đều trước ngày Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 có hiệu lực thi hành là từ ngày 01/01/2022, trước đó không có quy định thời hạn lập BBXLVPHC). Ngoài ra, theo **Mẫu quyết định số 15**² ban hành kèm theo Nghị định 118 nêu trên thì căn cứ để ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là "***Biên bản xử lý vi phạm hành chính***".

Từ các nội dung nêu trên, để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến xử phạt hành chính, thực hiện các thủ tục về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các nội dung cụ thể như sau:

(1) Đối với trường hợp không lập được biên bản xử lý vi phạm hành chính (do quá thời hiệu xử lý vi phạm hành chính) có thực hiện được biện pháp khắc phục hậu quả do hành vi chiếm đất (quy định tại điểm c khoản 1 và điểm e khoản 3 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) hay không?

¹ Biên bản vi phạm hành chính được lập trong 02 ngày làm việc, kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm hành chính.

² Mẫu QĐ buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả sử dụng để ra quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính quy định tại khoản 2 Điều 65 Luật xử lý vi phạm hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

(2) Trường hợp phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do hành vi chiếm đất thì quy trình thực hiện và thành phần hồ sơ như thế nào? (đặc biệt liên quan đến việc lập biên bản vi phạm hành chính hiện nay theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 thì đã quá thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính).

(3) Hiện nay, doanh nghiệp đã hoàn thành Dự án theo Quy hoạch điều chỉnh mặt bằng sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt và đưa vào khai thác sử dụng (đối với phần diện tích đất thương mại, dịch vụ với phần diện tích mở rộng thêm 43.439,7m² đất) và đang thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư làm cơ sở để hoàn thiện hồ sơ xin thuê đất, theo đó:

(3.1) Trường hợp không xử phạt VPHC vì quá thời hiệu và không khắc phục hậu quả do không lập Biên bản xử lý vi phạm hành chính về đất đai tại thời điểm phát hiện năm 2018 (hiện nay đã quá thời hiệu lập như trình bày tại mục 5) thì có cho doanh nghiệp thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 được không?

(3.2) Trên thực tế Nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp của các hộ để thực hiện Dự án đầu tư (đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình đưa vào sử dụng từ năm 2018) nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì trong trường hợp không đủ điều kiện tách thành Dự án độc lập thì hồ sơ thuê đất của Công ty có phải có Văn bản chấp thuận nhận chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp để thực hiện Dự án phi nông nghiệp của UBND tỉnh theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ hay không? Trường hợp đủ điều kiện để tách thành Dự án độc lập thì có phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hay không? Hay trên cơ sở ghi nhận, xác định các vi phạm có liên quan sau khi xử lý theo quy định thì thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất?

(Gửi kèm theo Văn bản này gồm có các hồ sơ tài liệu liên quan của Dự án)

Với các nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, hướng dẫn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thanh tra BTNMT;
- Cục QH và PTTN đất;
- UBND tỉnh (Đề b/c);
- Giám đốc, PGĐ Sở;
- Lưu: VT, TTr, ĐĐ2, NTT.

GIÁM ĐỐC

Lê Ngọc Huân