

Số: /TTr-MT
V/v phúc đáp Công văn số 4821/STNMT-TTr
của Sở TN&MT tỉnh Hà Tĩnh

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh

Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 4821/STNMT-TTr ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Quý Sở về một số nội dung liên quan đến Dự án Khu lễ hội - ẩm thực Hải Thượng huyện Hương Sơn. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Bộ, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về nội dung thứ nhất (*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?*)

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính (được sửa đổi bởi khoản 33 Điều 1 Luật Xử lý vi phạm hành chính sửa đổi 2020) quy định: “2. *Đối với trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này, người có thẩm quyền không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng vẫn phải ra quyết định tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính nếu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính thuộc loại cấm tàng trữ, cấm lưu hành hoặc tang vật, phương tiện mà pháp luật có quy định hình thức xử phạt tịch thu và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả được quy định đối với hành vi vi phạm hành chính đó.*

Quyết định phải ghi rõ lý do không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính; tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu; biện pháp khắc phục hậu quả được áp dụng, trách nhiệm và thời hạn thực hiện.

Việc tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản này không bị coi là đã bị xử phạt vi phạm hành chính”.

Theo Văn bản của Sở nêu thì hành vi vi phạm của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quý Gia được phát hiện từ năm 2018 nên hết 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 (02 năm từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm).

Như vậy, đối với trường hợp nêu trên đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính nên người có thẩm quyền xử phạt không ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng phải ban hành Quyết định buộc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả.

- Về việc xác định hành vi vi phạm

Tại Điều 193 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Điều 193. Điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

2. Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê 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”.

Tại Điều 10 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi “Sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại các điểm c và d khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai”.

Tại Điều 28 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ quy định xử phạt đối với hành vi “Nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không đủ điều kiện quy định tại Điều 193 của Luật Đất đai”.

Theo nội dung Công văn số 4821/STNMT-TTr của Quý Sở thì 13,98 ha đất theo quy hoạch mở rộng có: 4,34 ha đất bố trí đất thương mại dịch vụ và 9,64 ha đất cây xanh sử dụng nguyên hiện trạng. Về diện tích 43.439,7 m² đất bố trí đất thương mại dịch vụ được lấy từ 42.336,1 m² đất rừng sản xuất, 39,8 m² đất nghĩa trang và 1.063,8 m² đất bằng chưa sử dụng; Công ty đã thực hiện đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép (trong đó có 1 phần diện tích đất Công ty đã nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân).

Để xác định hành vi vi phạm, Quý Sở rà soát và làm rõ:

+ Đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý, Công ty đã sử dụng đất khi không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép thì nghiên cứu các quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 và Điều 14 Nghị định 91/2019/NĐ-CP để xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Đối với diện tích đất nông nghiệp, Công ty đã nhận chuyển nhượng của các hộ dân mà chưa đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 193 Luật Đất đai năm 2013 và đã chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì nghiên cứu các quy định tại Điều 10 và Điều 28 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP để xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung thứ hai (*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 tháng 12 năm 2021 thì đã quá thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính).*

Theo quy định tại Điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ: “2. Thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính:

a) Biên bản vi phạm hành chính được lập trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ khi phát hiện vi phạm hành chính;”

Theo Công văn của Quý Sở nêu thì hành vi vi phạm của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quý Gia được phát hiện từ trước ngày Nghị định số 118/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (thời điểm phát hiện hành vi vi phạm pháp luật về xử lý vi phạm hành chính không quy định cụ thể về thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính).

Tại Mẫu quyết định số 15 (Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả) ban hành kèm theo Nghị định 118/2021/NĐ-CP thì phần căn cứ để ban hành quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả có căn cứ vào “*Biên bản xử lý vi phạm hành chính*”.

Do vậy, hồ sơ ban hành quyết định biện pháp khắc phục hậu quả phải có Biên bản vi phạm hành chính.

3. Về nội dung thứ ba (*Về nội dung 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:*

Trường hợp không xử phạt vi phạm hành chính 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?

Trên thực tế Nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 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 quyền sử dụng 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?)

- Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 58 Luật đất đai năm 2013 quy định: “3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác”.

- Tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác”.

Tại khoản 5 Điều 3 của Luật Đầu tư năm 2020 quy định “*Dự án đầu tư mở rộng là dự án đầu tư phát triển dự án đầu tư đang hoạt động bằng cách mở rộng quy mô, nâng cao công suất, đổi mới công nghệ, giảm ô nhiễm hoặc cải thiện môi trường”.*

Như vậy, việc giao đất, cho thuê đất phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (trong đó có điều kiện không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác). Tại nội dung Công văn của Quý Sở chưa nêu rõ việc Công ty có hay không có các hành vi vi phạm quy định của pháp luật về đất đai tại các dự án đầu tư khác nên không có cơ sở trả lời cụ thể. Do vậy, Quý Sở rà soát để thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, điểm a và d khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) quy định: “*Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:*

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn

khuyến khích đầu tư.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.

5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, 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 mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này”.

Do vậy, Quý Sở rà soát đối với phần diện tích đất do nhà nước quản lý mà đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh thì phải thực hiện giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến đề Quý Sở tham khảo, thực hiện theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để báo cáo);
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Lưu: VT, MT (V).

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

Vũ Văn Long