

Số: *965* /STNMT-TTR-QLĐĐ.

Nghệ An, ngày *26* tháng 02 năm 2021

V/v xin ý kiến xử lý vi phạm tại dự án "*Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh*"

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện Công văn số 920/UBND-NC ngày 24/02/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc xử lý vụ việc vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (nếu có) tại dự án "*Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh*" do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An làm chủ đầu tư, trong đó UBND tỉnh giao "*Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản báo cáo và trực tiếp xin ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định vụ việc xây dựng công trình khi chưa được bàn giao đất trên thực địa nêu trên có hành vi vi phạm hành chính hay không*".

Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường nội dung như sau:

### 1. Tóm tắt nội dung vụ việc xin ý kiến

- Ngày 22/02/2016, UBND tỉnh có Quyết định số 670/QĐ-UBND-XD về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án "*Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh*".

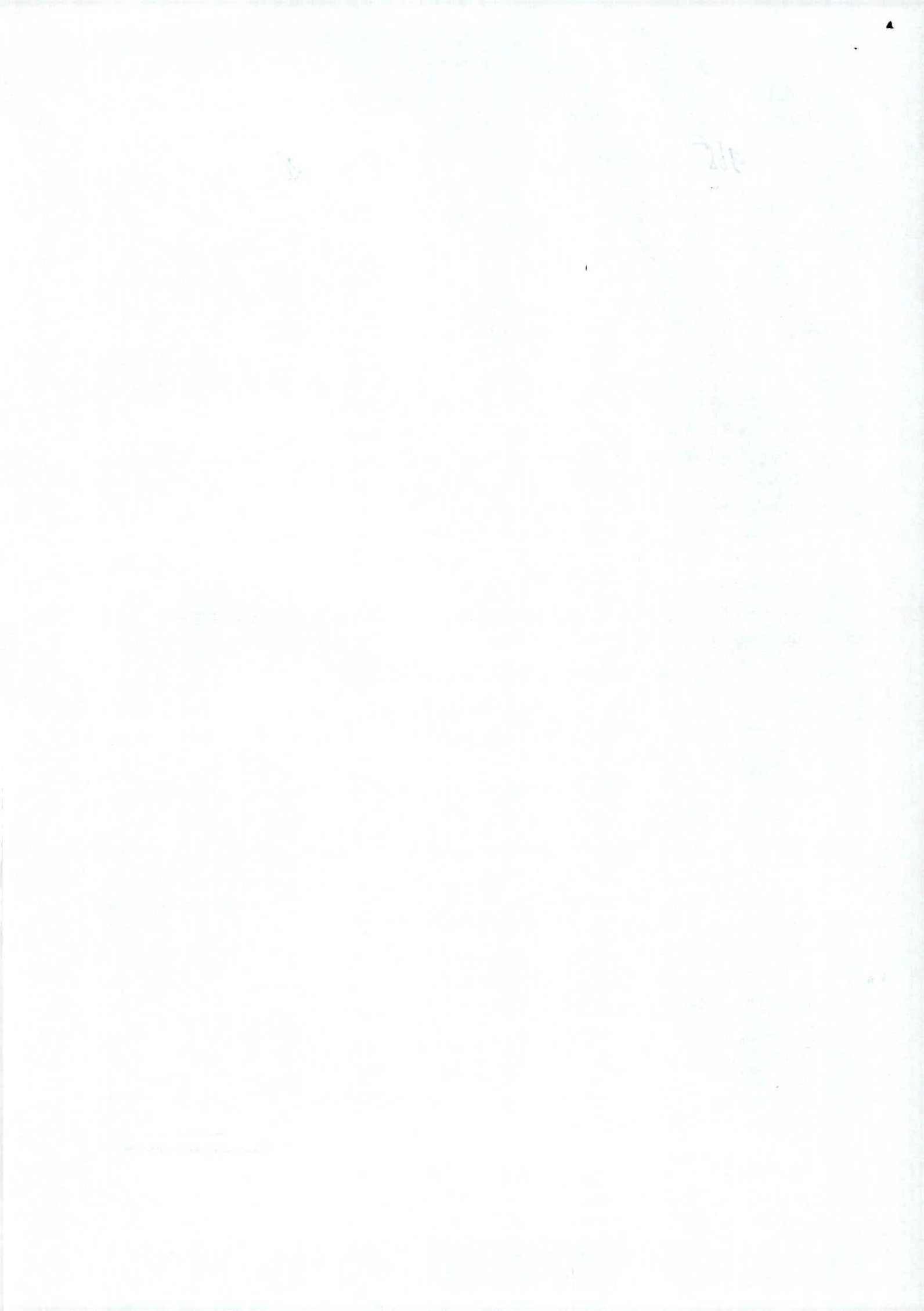
- Ngày 07/7/2020, UBND tỉnh có Quyết định số 2213/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án

- Sau khi hoàn thành công tác bồi thường GPMB, chủ đầu tư dự án có Tờ trình đề nghị giao đất và ngày 03/8/2020, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 326/QĐ-UBND giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, trong đó giao 26.617,3 m<sup>2</sup> đất (toàn bộ diện tích quy hoạch dự án) cho chủ đầu tư dự án. Cụ thể:

+ Giao 17.384,50 m<sup>2</sup> đất, gồm: 13.870,40 xây dựng nhà ở thấp tầng và 3.514,1 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở xã hội.

+ Giao 9.232,8 m<sup>2</sup> đất sử dụng mục đích công cộng, gồm: 8.313,3 m<sup>2</sup> đất giao thông, 919,5 m<sup>2</sup> đất cây xanh và nhà văn hóa.

- Sau khi có quyết định giao đất của UBND tỉnh, khi chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao phải nộp tiền sử dụng đất, Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An đã có các Văn bản (Số 58/2020/TTr-PVIT ngày 07/8/2020, số 55/2020/TTr-PVIT ngày 10/8/2020, số 65/2020/TTr-PVIT ngày 18/8/2020, số 102/2020/TTr-PVIT ngày 28/10/2020,



số 105/2020/TTr-PVIT ngày 29/10/2020, số 116/2020/TTr-PVIT ngày 25/11/2020 và số 06/2020/TTr-PVIT ngày 26/11/2020) đề nghị giao đất thực địa (đợt 1) nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường đã trực tiếp trả lời không đồng ý giao đất thực địa cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An do Công ty chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Đến ngày 18/12/2020, Cục thuế tỉnh có Công văn số 5073/CT-HKDTK xác nhận chủ đầu tư dự án đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với nhà nước tại dự án nêu trên.

Tuy nhiên, trong thời gian chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính để được giao đất tại thực địa, Công ty đã tiến hành xây dựng các hạng mục công trình của dự án (đường giao thông, mương thoát nước) nên ngày 08/10/2020 bà Trần Thị Toàn có đơn gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND thành phố Vinh và UBND xã Hưng Lộc về việc dự án chưa được giao đất tại thực địa nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An đã tự ý đưa máy móc vào san ủi, xây dựng các hạng mục công trình của dự án, bà Trần Thị Toàn kiến nghị xử lý hành vi chiếm đất của chủ đầu tư dự án.

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Công văn số 8120/UBND-NC ngày 17/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã giao Thanh tra Sở phối hợp với các Sở liên quan và UBND thành phố Vinh kiểm tra thực địa, sau đó có Văn bản xin ý kiến Sở Tư pháp và Sở Xây dựng (Công văn số 6331/STNMT-TTR ngày 07/12/2020). Qua xem xét ý kiến của các ngành, các cấp thì Sở Tài nguyên và Môi trường chưa đủ căn cứ để lập Biên bản vi phạm hành chính đối với hành vi chiếm đất để trình UBND tỉnh Nghệ An xử lý theo quy định.

## **2. Quy định của pháp luật**

- Tại điểm d khoản 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định về hành vi chiếm đất như sau:

*“d) Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật”.*

- Khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác quy định:

*“3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:*

*a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;*

*b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất;*



c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính”.

### 3. Nội dung xin ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Quá trình xử lý đơn của bà Trần Thị Toàn kiến nghị xử phạt hành vi chiếm đất do chưa được giao đất thực địa nhưng chủ đầu tư dự án đã tự ý đưa máy móc vào san ủi mặt bằng, xây dựng các hạng mục công trình của dự án (đường giao thông, mương thoát nước) thì hiện nay còn có nhiều ý kiến khác nhau, cụ thể:

- Có quan điểm cho rằng chưa được giao đất tại thực địa là chưa hoàn thành thủ tục giao đất theo quy định của pháp luật nên việc thi công xây dựng các hạng mục công trình của chủ đầu tư dự án là vi phạm chiếm đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP. Hành vi này sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

- Quan điểm khác cho rằng Quyết định giao đất là văn bản có giá trị pháp lý cao nhất để người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai, việc giao đất tại thực địa chỉ là thủ tục được thực hiện sau khi đã có quyết định giao đất (Công ty chỉ bị xử phạt theo điểm d khoản 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP khi sử dụng đất chưa có quyết định giao đất). Như vậy, không đủ cơ sở pháp lý để xác định Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An đã có hành vi chiếm đất trên thửa đất đã được giao theo quy định.

Để tham mưu, xử lý vụ việc theo đúng quy định của pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến chỉ đạo, cụ thể:

- Hành vi chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất tại thực địa nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An đã tiến hành thi công các hạng mục công trình dự án “Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh” có phải là hành vi chiếm đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP hay không?

- Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc giao đất thực địa và các bước tiếp theo cho chủ đầu tư thì có vi phạm pháp luật không?

Kính trình Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, cho ý kiến./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/cáo);
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- PGĐ Sở phụ trách;
- Lưu: VT, QLDD, TTr.

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Toàn

