

Số: 1027 /STNMT-TTr
V/v xem xét cho ý kiến hướng dẫn
việc áp dụng pháp luật để kết luận
thanh tra trong lĩnh vực đất đai.

Đắk Nông, ngày 18 tháng 5 năm 2020

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2208/UBND-KTN, ngày 07/5/2020 về việc lấy ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc xác định đối tượng được giao đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét cho ý kiến hướng dẫn đối với nội dung vụ việc cụ thể như sau:

Trong thời gian vừa qua, UBND tỉnh Đắk Nông đã giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, cùng các cơ quan có liên quan thực hiện thanh tra hồ sơ pháp lý và tình hình, kết quả thực hiện Dự án quản lý, bảo vệ rừng và trồng rừng phòng hộ trên địa bàn huyện Krông Nô của Công ty Cổ phần đầu tư Phú Gia Phát – HCM. Sau khi thực hiện thanh tra, Đoàn thanh tra đã tổng hợp hồ sơ, dự thảo kết luận thanh tra để trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, ban hành theo quy định. Tuy nhiên, khi UBND tỉnh lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan trước khi kết luận thanh tra thì do cách hiểu và áp dụng văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai nên có nhiều ý kiến, quan điểm khác nhau đối với một số nội dung trong dự thảo kết luận thanh tra.

Về đối tượng, nội dung thanh tra và ý kiến, quan điểm đối với dự thảo kết luận thanh tra cụ thể:

1. Về đối tượng thanh tra và Dự án được thanh tra

1.1. Đối tượng thanh tra

Đối tượng thanh tra là Công ty Cổ phần đầu tư Phú Gia Phát – HCM (gọi tắt là Công ty Phú Gia Phát), có các thông tin chính như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp 0304638098, do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 23/10/2006, thay đổi lần thứ 12 ngày 15/01/2018.

- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Đức Vương, Chủ tịch Hội đồng quản trị;

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 35, đường 35, tổ 4, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngành nghề kinh doanh: Là doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh đa ngành nghề, trong đó có trồng rừng và chăm sóc rừng.

1.2. Dự án thực hiện thanh tra

Tên dự án: Trồng, phục hồi rừng phòng hộ và phục vụ du lịch sinh thái (sau đây gọi tắt là Dự án), với các nội dung chính:

- Mục tiêu của Dự án: Khu vực đất giao cho Công ty Phú Gia Phát thực hiện Dự án là khu vực đất rừng phòng hộ được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng; Dự án của Công ty Phú Gia Phát cũng có mục tiêu trồng rừng phòng hộ phục vụ cảnh quan du lịch hang động núi lửa, cụm thác Dray Sáp, Trinh Nữ, Gia Long; khai thác dịch vụ môi trường rừng, cảnh quan du lịch

- Diện tích sử dụng đất: 3.850 ha, trong đó:

+ Giai đoạn 1: Sử dụng 1.769 ha, bao gồm 772,6 ha đất có rừng tự nhiên và 996 ha đất không có rừng, trong đó có 402 ha đang được UBND huyện Krông Nông lập phương án hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

+ Giai đoạn 2: Dự kiến diện tích còn lại (UBND tỉnh sẽ xem xét, quyết định sau).

- Địa điểm thực hiện Dự án: Tiểu khu 1248, 1260 xã Buôn Choah; Tiểu khu 1251 xã Nam Đà; Tiểu khu 1265 xã Đăk Drô huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

- Tổng vốn đầu tư của Dự án: 276.700.000.000 đồng (*Hai trăm bảy mươi sáu tỷ bảy trăm triệu đồng*), trong đó vốn tự có là 32.900.000.000 đồng (*ba mươi hai tỷ chín trăm triệu đồng*), vốn huy động và các nguồn vốn hợp pháp khác là 243.800.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi ba tỷ tám trăm triệu đồng*).

- Thời gian thực hiện Dự án: 50 năm.

- Tiến độ thực hiện Dự án: Dự kiến bắt đầu thực hiện từ năm 2016 và hoàn thành các khâu trồng rừng, xây dựng cơ sở hạ tầng vào năm 2020; khoanh nuôi, xúc tiến tái sinh rừng từ năm 2020 – 2025.

2. Việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, Dự án đầu của Công ty Phú Gia Phát đã được thẩm định và hồ sơ xin giao đất để thực hiện Dự án Trồng, phục hồi rừng phòng hộ và phục vụ du lịch sinh thái của Công ty Phú Gia Phát (đơn xin giao đất nhận ngày 14/3/2016 và các hồ sơ kèm theo), Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh giao đất cho Công ty Phú Gia Phát thực hiện Dự án tại Quyết định số 845/QĐ-UBND, ngày 03/6/2016 về việc giao đất cho Công ty Phú Gia Phát để thực hiện Dự án Trồng, phục hồi rừng phòng hộ, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 935731 cho Công ty Phú Gia Phát, với nội dung cụ thể:

- Tổng diện tích đất được giao: 1.768,6 ha (trong đó đất thu hồi của Công ty TNHH MTV Nông lâm nghiệp Đức Lập là 1.365,84 ha; đất do UBND huyện Krông Nông đang quản lý là 402,76 ha).

- Vị trí khu đất: Tại các Tiểu khu 1248, 1260 xã Buôn Choah; Tiểu khu 1251 xã Nam Đà; Tiểu khu 1265 xã Đăk Drô, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông (sau được điều chỉnh thành: Tại các Tiểu khu 1248, 1260 xã Buôn Choah; Tiểu khu 1251 xã Nam Đà, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo Quyết định số 1286/QĐ-UBND, ngày 03/8/2017 của UBND tỉnh Đắk Nông).

- Mục đích sử dụng đất của Dự án:

+ Bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh kết hợp trồng rừng bổ sung 772,6 ha, bao gồm đất có rừng tự nhiên 755,021 ha; đất trống có cây gỗ tái sinh 17,579 ha.

+ Trồng rừng phòng hộ 995,82 ha trên đất không có rừng.

+ Xây dựng trạm quản lý bảo vệ rừng và chòi canh lửa 0,18 ha.

- Thời hạn giao đất: 50 năm, kể từ ngày ký Quyết định giao đất.

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

* Ngày 16/6/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan có liên quan bàn giao diện tích đất ngoài thực địa cho Công ty Phú Gia Phát.

3. Nội dung dự thảo kết luận thanh tra đối với việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

* Căn cứ pháp lý việc giao đất cho Công ty Phú Gia Phát: Qua thanh tra cho thấy, việc giao đất cho Công ty Phú Gia Phát đã được UBND tỉnh thực hiện theo các quy định: Dự án Trồng, phục hồi rừng phòng hộ và phục vụ du lịch sinh thái trên địa bàn huyện Krông Nô của Công ty Phú Gia Phát thuộc trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 136 của Luật Đất đai 2013¹ và được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 54 của Luật Đất đai 2013², cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo khoản 1 Điều 166 của Luật Đất đai 2013³...

Tuy nhiên qua kết quả thanh tra cho thấy, Công ty Phú Gia Phát là tổ chức kinh tế không có trụ sở chính tại khu vực đất rừng phòng hộ được giao (trụ sở tại số 35, đường 35, tổ 4, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh), hơn nữa tại thời điểm giao đất cho Công ty Phú Gia Phát, trên địa bàn

¹ Điều 136. Đất rừng phòng hộ

.....

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng và đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và khu vực quy hoạch trồng rừng phòng hộ thì được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

² Điều 54. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

.....

2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này.

³ Điều 166. Quyền chung của người sử dụng đất

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

huyện Krông Nô hiện có hai tổ chức quản lý rừng phòng hộ là Ban Quản lý rừng đặc dụng cảnh quan Đrây Sáp và Ban quản lý Khu bảo tồn thiên nhiên Nâm Nung. Do đó, Công ty Phú Gia Phát không thuộc đối tượng được xem xét giao đất rừng phòng hộ theo khoản 3 Điều 136 Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, khu vực đất giao cho Công ty Phú Gia Phát thực hiện Dự án là khu vực đất rừng phòng hộ được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng, đồng thời Dự án của Công ty Phú Gia Phát cũng có mục tiêu trồng rừng phòng hộ phục vụ cảnh quan du lịch hang động núi lửa, cụm thác Đrây Sáp, Trinh Nữ, Gia Long; khai thác dịch vụ môi trường rừng, cảnh quan du lịch (*mục tiêu Dự án đã được thẩm định*), nên diện tích đất rừng phòng hộ đã giao cho Công ty Phú Gia Phát chỉ được xem xét cho Công ty Phú Gia Phát thuê đất rừng phòng hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 136 của Luật Đất đai 2013⁴.

Từ những căn cứ nêu trên, Đoàn thanh tra nhận định Công ty Phú Gia Phát không phải là đối tượng được giao đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án theo khoản 3 Điều 136 và khoản 2 Điều 54 của Luật Đất đai năm 2013, mà chỉ được xem xét cho thuê đất rừng phòng hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 136 của Luật Đất đai 2013.

4. Nội dung đề nghị cho ý kiến hướng dẫn

Qua lấy ý kiến dự thảo kết luận thanh tra, đối với nội dung kết luận việc UBND tỉnh Đắk Nông giao đất cho Công ty Phú Gia Phát thực hiện Dự án còn có nhiều ý kiến, quan điểm khác nhau, cụ thể:

- Quan điểm 1: Đồng ý với nội dung dự thảo kết luận của Đoàn thanh tra đề xuất, nghĩa là Công ty Phú Gia Phát không phải là đối tượng được giao đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án theo khoản 3 Điều 136 và khoản 2 Điều 54 của Luật Đất đai năm 2013 mà chỉ được xem xét thuê đất rừng phòng hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 136 của Luật Đất đai 2013

- Quan điểm 2: Đồng ý với căn cứ pháp lý mà UBND tỉnh đã giao đất cho Công ty Phú Gia Phát, nghĩa là Công ty Phú Gia Phát là đối tượng được giao đất rừng phòng hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 136 của Luật Đất đai 2013, và được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 54 của Luật Đất đai 2013, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo khoản 1 Điều 166 của Luật Đất đai 2013.

Nguyên nhân chính dẫn đến quan điểm, ý kiến khác nhau nêu trên là do việc hiểu và áp dụng quy định “*đang sinh sống đối với tổ chức*” được nêu tại khoản 3

⁴ Điều 136. Đất rừng phòng hộ

.....

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

Điều 136 của Luật Đất đai 2013: “**Tổ chức**,... có nhu cầu, có khả năng bảo vệ, phát triển rừng và **đang sinh sống** trong khu vực rừng phòng hộ...”.

Do đó, để tham mưu kết luận thanh tra đảm bảo các quy định của pháp luật, hợp pháp và khách quan, đầy đủ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, xem xét cho ý kiến hướng dẫn đối với nội dung kết luận thanh tra nêu trên.

Với các nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông kính gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, xem xét cho ý kiến hướng dẫn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh (*thay báo cáo*);
- GD Sở, PGD Sở: Bùi Thanh Hà;
- Lưu: VT, TTr.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Thanh Hà