

Số: /TB-STNMT

Lạng Sơn, ngày tháng năm 2024

## THÔNG BÁO

### Kết quả kiểm tra thẩm định hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất viên nén sinh khối và các sản phẩm khác từ cây gỗ rừng trồng tại xã Lâm Ca, huyện Đình Lập

Kính gửi: - Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Lạng Sơn;  
- Công ty cổ phần Sản xuất Lâm sản Đình Lập (Đ/c: Thôn Bình Ca, xã Lâm Ca, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn).

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Công ty Cổ phần sản xuất Lâm sản Đình Lập (gọi tắt là Nhà đầu tư), hồ sơ nộp lần 1, có mã hồ sơ: 000.00.08.H37-240411-0002, tiếp nhận hồ sơ ngày 11/4/2024; hồ sơ nộp lần 2, có mã hồ sơ: 000.00.08.H37-240508-0002, tiếp nhận hồ sơ ngày 09/5/2024. Qua xem xét, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả thẩm định như sau:

#### 1. Tóm tắt nội dung dự án

Công ty Cổ phần sản xuất lâm sản Đình Lập được UBND tỉnh ban hành Quyết định 303/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, cụ thể:

- Tên dự án: Nhà máy sản xuất gỗ viên nén sinh khối và các sản phẩm khác từ cây gỗ rừng trồng;
- Người đại diện theo pháp luật: Đinh Văn Khuy, chức danh: Giám đốc.
- Diện tích đề xuất thực hiện dự án: 30.000 m<sup>2</sup> (3,0ha)
- Địa điểm thực hiện dự án: khu Hòa Bình, thị trấn Nông trường Thái Bình, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước quyết định cho thuê đất.

#### 2. Căn cứ pháp lý và quy trình giải quyết thủ tục hành chính (TTHC) về đất đai đối với dự án:

Theo hồ sơ, Nhà đầu tư đề xuất hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 và điểm 4 khoản 29 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, cụ thể: “4. Tổ chức kinh tế sử dụng đất do **nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để **chuyển mục đích sử dụng** sang thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải **chuyển sang thuê đất** và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Thời hạn thuê đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai.”

Như vậy, để thực hiện dự án, Nhà đầu tư cần thực hiện 02 TTHC, gồm: (1) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và (2) chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Để đảm bảo rút ngắn thời gian giải quyết TTHC, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành thẩm định đồng thời 02 thủ tục nêu trên cùng một thời điểm. Tuy nhiên, việc thực hiện TTHC phải đảm bảo tuân thủ theo các quy định về quy trình, trình tự thực hiện và thành phần hồ sơ. Như vậy, trong trường hợp này, Nhà đầu tư chỉ được thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất sau khi đã hoàn thiện hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên doanh nghiệp; thành phần hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất được quy định theo Điều 6 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp lần 1, ngày 23/4/2024, Nhà đầu tư đã xin rút hồ sơ.

## **2. Kết quả kiểm tra, thẩm định hồ sơ**

**2.1. Đối với hồ sơ nộp lần 1:** Ngày 22/4/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức phối hợp cùng với các cơ quan liên quan<sup>1</sup>, tiến hành kiểm tra tại thực địa. Kết quả kiểm tra được lập thành biên bản cuộc họp, chi tiết nội dung thẩm định được đánh giá cụ thể tại biên bản kiểm tra, thẩm định hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty cổ phần Sản xuất Lâm sản Đình Lập ngày 22/4/2024 (gửi kèm theo Thông báo này). Trên cơ sở kết quả kiểm tra, thẩm định tại thực địa, cho thấy hồ sơ còn một số những tồn tại, vướng mắc như sau:

- Khu đất đề xuất thực hiện dự án có một phần diện tích không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; lý do: phạm vi ranh giới, hình thể khu đất đề xuất thực hiện dự án có biến động, thay đổi, không đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và sơ đồ khu đất trong hồ sơ đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chưa thực hiện thủ tục thuê đất theo quy định, nhưng trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án có một phần diện tích đã bị san gạt, cải tạo mặt bằng. Liên quan đến nội dung này, UBND huyện Đình Lập đã ban hành Quyết định số 919/QĐ-XPHC ngày 04/4/2024 về việc xử lý vi phạm hành chính đối với ông Đoàn Tiến Vinh về hành vi vi phạm là hủy hoại đất. Tuy nhiên, đối chiếu với bản đồ địa chính cho thấy phần diện tích đã được UBND huyện Đình Lập xử lý vi phạm thuộc một số các thửa đất có vị trí nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án.

## **2.2. Đối với hồ sơ nộp lần 2**

Ngày 09/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục nhận được hồ sơ do Nhà đầu tư nộp **lần 2**, bao gồm: (1) hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty với hộ gia đình cá nhân và (2) hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Qua kiểm tra xem xét hồ sơ **lần 2** cho thấy, Nhà đầu tư đã chủ động bóc tách đối với phần diện tích chưa đảm bảo phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch, kế

---

<sup>1</sup> Các cơ quan: Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; UBND huyện Đình Lập; UBND thị trấn Nông trường Thái Bình; Công ty Cổ phần Sản xuất Lâm sản Đình Lập (Theo giấy mời số 194/GM-STNMT ngày 19/4/2024).

hoạch sử dụng đất, tuy nhiên trong ranh giới đề xuất thực hiện dự án vẫn còn các tồn tại, vướng mắc liên quan đến việc san gạt, cải tạo mặt bằng như hồ sơ lần 1, chưa được xem xét kiểm tra làm rõ. Đề tạo điều kiện cho Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xem xét thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chưa thực hiện san gạt, cải tạo mặt bằng; sau khi hoàn thiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Nhà đầu tư sẽ tiến hành nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất.

### **3. Kết luận và đề nghị**

#### **3.1. Kết luận**

Từ những nội dung tồn tại, vướng mắc và ý kiến thống nhất của các cơ quan tham dự tại cuộc họp ngày 22/4/2024, kết luận hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất (lần 1, lần 2) chưa đủ điều kiện trình UBND tỉnh xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

#### **3.2. Đề nghị**

Để có cơ sở trình UBND tỉnh cho Công ty chuyển mục đích sử dụng đất, theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

(1) UBND huyện Đình Lập rà soát, điều chỉnh, cập nhật ranh giới quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đồng bộ, thống nhất với tổng thể ranh giới thiết kế xây dựng nhà máy, đảm bảo điều kiện cho Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án; Chỉ đạo cơ quan chuyên môn khẩn trương kiểm tra, rà soát, làm rõ đối với phần diện tích đã san gạt mặt bằng, trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án, đã được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; trường hợp phát hiện có sai phạm thì thực hiện xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật; thông tin ngay kết quả xử lý gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để làm căn cứ thực hiện, giải quyết hồ sơ TTHC.

(2) Công ty Cổ phần sản xuất Lâm sản Đình Lập chủ động đăng ký với UBND huyện Đình Lập để cập nhật, điều chỉnh ranh giới quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo đồng bộ, đáp ứng yêu cầu thực hiện dự án; phối hợp với các cơ quan chức năng rà soát, làm rõ đối với phần diện tích đã san gạt mặt bằng để xử lý theo quy định. Đối với phần diện tích đã phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không có vi phạm pháp luật về đất đai; trên cơ sở kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, đảm bảo các điều kiện theo quy định như đã nêu trên thì lập hồ sơ xin chuyển mục đích, nộp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Lạng Sơn (*Địa chỉ: Phố Dã Tượng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn*) hoặc nộp theo hình thức trực tuyến tại cổng dịch vụ công trực tuyến và một cửa điện tử (<https://dichvucong.langson.gov.vn/>) để được xem xét giải quyết theo quy định;

Trên cơ sở hồ sơ thiết kế xây dựng nhà máy, Công ty chủ động đăng ký điều chỉnh ranh giới đề xuất thực hiện dự án trong hồ sơ đã được phê duyệt chủ trương đầu tư với Sở Kế hoạch và Đầu tư sau khi được điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập hồ sơ thủ tục cấp giấy phép môi trường, hồ sơ cấp giấy phép xây dựng theo quy định, đảm bảo triển khai thi công dự án, sau khi đã được cấp các giấy phép nêu trên.

(3) Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, rà soát cụ thể các thửa đất trong

hồ sơ đề xuất lần 2 của Nhà đầu tư, trường hợp các thửa đất chưa san gạt, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng, khẩn trương xem xét giải quyết theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả thẩm định hồ sơ đất đai để Nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan biết, thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như kính gửi;
  - Lãnh đạo Sở;
  - Văn phòng Sở;
  - Văn phòng ĐKDD;
  - UBND huyện Đình Lập;
  - UBND thị trấn Nông trường Thái Bình;
  - Lưu: VT, QLDD (VTT).
- (P/h)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Chu Văn Thạch**