

Số: /TTr-P2

Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2020

V/v phúc đáp văn bản

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 486/STNMT-TTr ngày 09 tháng 4 năm 2020 của Quý Sở đề nghị có ý kiến hướng dẫn nghiệp vụ trong quá trình xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai. Qua nghiên cứu nội dung Văn bản số 486/STNMT-TTr nêu trên, nếu không còn tình tiết nào khác, Thanh tra Bộ có ý kiến như sau:

Theo nội dung Quý Sở nêu thì tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán (sau đây viết tắt là chủ đầu tư) sau khi có quyết định giao đất hoặc quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá toàn bộ khu đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư đã thực hiện một phần hoặc hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án (nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước), khi thực hiện kinh doanh chủ đầu tư đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng dưới hình thức “*Bằng văn bản hoặc phiếu thu với khách hàng có ghi thỏa thuận giữ chỗ hoặc đăng ký mua lô đất số và đã thu tiền của khách hàng từ 50% đến 80% giá trị lô đất chuyển nhượng*”, trong khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy định tại khoản 1 Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Trường hợp, Quý Sở xác định những thỏa thuận, giao kết nêu trên giữa chủ đầu tư với khách hàng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ Luật Dân sự năm 2015 và chủ đầu tư khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy định tại khoản 1 Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hành vi vi phạm hành chính và bị xử lý theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Trường hợp, Quý Sở xác định những thỏa thuận nêu trên giữa chủ đầu tư với khách hàng không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị nghiên cứu quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về những hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản (việc huy động hoặc

chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết) đề đề xuất việc xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

Trên đây là ý kiến của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường đề Quý Sở nghiên cứu, xử lý vụ việc theo đúng quy định của pháp luật./.

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

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Chánh Thanh tra (để b/c);
- Lưu: VT, P2 (02b).

**Tô Văn Đáp**