| | |
|---|---|
| BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG<br>**THANH TRA BỘ** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 620 /TTr-P3<br>V/v phúc đáp Văn bản số 128/TTr của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận | *Hà Nội, ngày 06 tháng 12 năm 2021* |

Kính gửi: Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 128/TTr ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận về việc đề nghị hướng dẫn xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Thanh tra Bộ có ý kiến như sau:

1. Đối với Trạm thu mua thuốc lá tại xã Phước Sơn, huyện Ninh Thuận của Chi nhánh Công ty Cổ phần Hòa Việt tại Ninh Thuận

Công ty Cổ phần Hòa Việt được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất năm 1999 để làm trạm thu mua thuốc lá; Công ty đã ký hợp đồng thuê đất đến năm 2029, hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, đã nộp tiền thuê đất đến năm 2021; được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2013, diện tích 5.410 $m^2$. Từ năm 2018 đến nay, trạm dừng hoạt động, chỉ dùng một phần nhỏ nhà kho để chứa dụng cụ phục vụ thu mua, sơ chế thuốc; phần còn lại là bỏ hoang không sử dụng.

Theo nội dung Văn bản số 128/TTr nêu trên thì Công ty Cổ phần Hòa Việt không sử dụng đất từ năm 2018 đến nay nên thuộc trường hợp bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013 nhưng không thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013. Để việc sử dụng đất có hiệu quả, Thanh tra Sở xem xét, kiểm tra và có văn bản yêu cầu Công ty sớm đưa đất vào sử dụng. Trường hợp Công ty không còn nhu cầu sử dụng đất thì có Văn bản trả lại đất để cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

2. Đối với cửa hàng kinh doanh tại khu nhà số 01 đường Cao Bá Quát, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ninh Thuận

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ninh Thuận được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho thuê đất năm 2000 để làm cửa hàng kinh doanh; Công ty đã ký hợp đồng thuê đất, hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, đã nộp tiền thuê đất đến tháng 8 năm 2020; được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, tổng diện tích 801,26 $m^2$ (gồm thửa đất số 57 diện tích 517 $m^2$ và thửa đất số 120 diện tích 284,3 $m^2$), thời hạn sử dụng đất đến ngày 25 tháng 8 năm 2020; được Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình năm 2008; đất nằm trong quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

Thửa đất số 120 Công ty đang sử dụng làm nhà kho. Thửa đất số 57 trên đất có công trình xây dựng, Công ty ngăn vách và chia thành 06 căn nhà riêng biệt, trong đó sử dụng 01 căn nhà để làm nhà để xe nhân viên, 05 căn nhà còn lại Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh và cho thuê (01 căn ký hợp đồng hợp tác kinh doanh phòng khám nha khoa từ ngày 01/11/2019, chấm dứt ngày 30/8/2020 nhưng thực tế vẫn hoạt động; 02 căn cho thuê mở tiệm internet từ ngày 01/10/2018, chấm dứt ngày 30/11/2020 nhưng thực tế vẫn hoạt động; 02 căn cho thuê làm nhà kho từ ngày 05/7/2019, chấm dứt ngày 15/01/2021).

Theo nội dung Văn bản số 128/TTr nêu trên thì Công ty được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng; không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 38a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 24 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) và không có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thuộc trường hợp xử lý thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Việc xem xét gia hạn sử dụng đất đối với thửa đất số 57, đề nghị Quý Thanh tra Sở căn cứ vào khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013, Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ để thẩm định nhu cầu sử dụng đất, trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định. Đồng thời rà soát về thời gian nộp hồ sơ xin gia hạn của Công ty, trường hợp hết thời hạn sử dụng đất Công ty mới nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất mà không thuộc trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư thì không có căn cứ để làm thủ tục gia hạn sử dụng đất vì tại điểm a khoản 1 Điều 74 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định *"Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất"*.

Trên đây là ý kiến của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi Quý Thanh tra Sở tham khảo để xử lý theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- Chánh Thanh tra Bộ;
- Lưu: VT, Th(3).

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

**Vũ Văn Long**