

Số: /STNMT- ĐĐ

Bắc Kạn, ngày tháng 7 năm 2021

V/v xin ý kiến chuyên môn đối với việc xác định, hoàn trả giá trị còn lại của tài sản trên đất bị thu hồi; quản lý quỹ đất sau thu hồi

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường  
Địa chỉ: Số 10, Tôn Thất Thuyết, Từ Liêm, Hà Nội

Trong những năm qua, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Kạn luôn nhận được sự quan tâm giúp đỡ của Bộ Tài nguyên và Môi trường, đặc biệt là Thanh tra Bộ trong quá trình hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ nhằm những tháo gỡ, khó khăn, vướng mắc và áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai để tham mưu giải quyết các nhiệm vụ quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường đảm bảo đúng quy định.

Tuy nhiên, hiện nay trong quá trình triển khai việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục gặp một số vướng mắc, quá trình nghiên cứu áp dụng các quy định của pháp luật thấy còn lúng túng, do đó cần được hướng dẫn tháo gỡ. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường về một số nội dung vướng mắc, cụ thể như sau:

**1. Về việc xác định, hoàn trả giá trị còn lại của tài sản trên đất bị thu hồi, quản lý quỹ đất sau thu hồi.**

1.1. Căn cứ pháp lý liên quan đến việc xử lý tài sản trên đất bị thu hồi:

Năm 2020, UBND tỉnh Bắc Kạn ban hành Quyết định thu hồi đất của một Công ty, lý do thu hồi do vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; tài sản trên đất là cây rừng trồng và nhà làm việc.

Về xử lý tài sản gắn liền với đất bị thu hồi:

- Tại khoản 1 Điều 18a Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) quy định khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64, điểm c khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai thì chủ sở hữu tài sản được trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo nguyên tắc sau đây:

*“a) Việc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi Nhà nước giao, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng;*

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất cho người có đất thu hồi;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này;

d) Bộ Tài chính quy định cụ thể khoản này”.

- Tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02/8/2017 của Bộ Tài chính quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai”.

- Tại khoản 4 Điều 3 Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02/8/2017 của Bộ Tài chính quy định: “Cơ quan tài chính (của cấp có thẩm quyền thu hồi đất) chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thành lập Hội đồng để xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 Điều này; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt. Trường hợp cần thiết, cơ quan tài chính thuê tổ chức thẩm định giá xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 Điều này; trên cơ sở đó, cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất do tổ chức thẩm định giá xác định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt”.

1.2. Vương mắc trong thực tế triển khai các bước công việc:

Để có cơ sở xác định giá trị còn lại của tài sản trên đất bị thu hồi theo quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02/8/2017 thì Công ty có tài sản phải lập hồ sơ đề nghị hoàn trả giá trị còn lại của tài sản trên đất bị thu hồi, cung cấp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm cơ sở xác định giá trị còn lại của tài sản trên đất bị thu hồi, để có cơ xây dựng phương án sử dụng đất đưa đất vào sử dụng.

Theo đó, UBND tỉnh Bắc Kạn đã giao nội dung này cho Sở Tài chính chủ trì tham mưu, đồng thời UBND tỉnh cũng đã có văn bản gửi Công ty có tài sản cung cấp các hồ sơ, tài liệu chứng minh nguồn gốc tạo lập tài sản như: Sổ theo dõi tài sản hàng năm của Công ty; lập hồ sơ đề nghị hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi theo quy định, hồ sơ gồm: Văn bản đề nghị; tổng hợp thông tin về tài sản (loại tài sản, số lượng, quy cách, đặc tính...).....

Tuy nhiên, do Công ty chưa hợp tác chưa cung cấp được hồ sơ tài liệu nên khó khăn cho việc xác định nguồn gốc tạo lập tài sản, định giá tài sản.

1.3. Các quy định có liên quan, nghiên cứu áp dụng:

Kiểm đếm bắt buộc được áp dụng trong trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai 2013:

“d) Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Luật này.”

Tại Điều 70 Luật đất đai 2013, nội dung cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc quy định như sau:

“1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau:

a) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế;

b) Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

*Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế”*

Tuy nhiên Điều 69 Luật Đất đai chỉ quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (được hiểu là chỉ áp dụng cho các trường hợp thu hồi đất theo Điều 61, 62 Luật Đất đai), do đó đối tượng thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 64 Luật Đất đai) thì không áp dụng các điều khoản nêu trên được.

Về trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật được quy định tại Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (có sửa đổi bổ sung một số nội dung tại khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ). Trong đó có nội dung “ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm sau:

a) Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện;

b) Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

c) Tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 65 của Nghị định này;

d) Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

Tuy nhiên, tại tỉnh Bắc Kạn đã thực hiện thành công việc thu hồi đất, đơn vị vi phạm cũng đã chấp thuận với quyết định thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền, hiện nay quỹ đất đã giao cho UBND cấp huyện quản lý. Đối với phần tài sản chưa xử lý xong nhưng nay đơn vị có tài sản không hợp tác thực hiện, dẫn đến khó khăn cho các cơ quan Nhà nước khi thực hiện xác định, hoàn trả để đưa đất vào sử dụng (giao cho tổ chức, đơn vị khác thuê đất theo quy định).

Như vậy, theo Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa có quy định cụ thể về áp dụng kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc đối với trường hợp người có tài sản gắn liền với đất đã thu hồi không hợp tác (áp dụng tương tự như trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng). Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đang lúng túng chưa có cơ sở để tham mưu cho UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo. Đề nghị Thanh tra Bộ xem xét, tháo gỡ, định hướng giải quyết trong trường hợp này giúp Sở Tài nguyên và Môi trường.

## 2. Về quản lý quỹ đất sau thu hồi.

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai thì “Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất”. Hiện nay tỉnh Bắc Kạn không còn Trung tâm Phát triển quỹ đất, nhiệm vụ tạo lập, phát triển quỹ đất tại tỉnh Bắc Kạn đã được chuyển về UBND các huyện, thành phố (giao cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng cấp huyện). Do đó, khi tham mưu thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo Điều 64 Luật Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu giao UBND các huyện, thành phố quản lý quỹ đất đã thu hồi, xây dựng phương án sử dụng đất, như vậy nội dung này có đảm bảo đúng các quy định của pháp luật không?. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, khi trên đất vẫn còn tài sản không phải của Nhà nước thì thực hiện như thế nào? có thực hiện việc giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được không?.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Kạn kính đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, tạo điều kiện giúp đỡ và sớm có văn bản hướng dẫn để Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Kạn có cơ sở thực hiện giải quyết các vướng mắc của địa phương./.

Xin trân trọng cảm ơn!

### **Nơi nhận:**

#### *Gửi bản điện tử:*

- Như trên (xin ý kiến);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: TC, NN&PTNT, TP, KH&ĐT;
- UBND huyện Chợ Mới;
- Lãnh đạo Sở;

#### *Gửi bản giấy:*

- Như trên (xin ý kiến);
- Lưu VT, ĐĐ (Duyên, Thụy, Giang).

**GIÁM ĐỐC**

**Hoàng Thanh Oai**

