SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
THANH TRA

Số: 35 /TTr

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày 09 tháng 3 năm 2022

Về việc đề nghị hướng dẫn vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Chính phủ ban hành Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, tuy nhiên trong quá trình áp dung, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng gặp một số vướng mắc, cụ thể:

1. Tình huống dẫn đến vướng mắc khi áp dụng: Trong quá trình kiểm tra việc quản lý sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng, Có một số Doanh nghiệp được thành phố Hải Phòng cho thuê đất, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích kinh doanh kho, bãi, nhà xưởng. Doanh nghiệp đã đầu tư xây dựng hệ thống nhà xưởng, hạ tầng kỹ thuật, tuy nhiên chưa đăng ký tài sản trên đất theo quy định *(Theo báo cáo của Doanh nghiệp thì đã làm hồ sơ xin đăng ký tài sản trên đất tuy nhiên không thực hiện được do khu đất không phù hợp quy hoạch)*. Theo hồ sơ do doanh nghiệp cung cấp, trong quá trình hoạt động sản xuất, do tình hình dịch bệnh Covid - 19 có diễn biến phức tạp, việc hoạt động sản xuất của Doanh nghiệp bị ảnh hưởng nghiêm trọng, để đảm bảo ổn định hoạt động của Doanh nghiệp và tháo gỡ khó khăn trong thời kì dịch bệnh, Doanh nghiệp đã ký hợp đồng cho đơn vị khác thuê đối với một phần diện tích kho, bãi để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh *(việc thuê, cho thuê thể hiện bằng các hợp đồng ký kết giữa 2 bên)*.

2. Về việc xác định hành vi vi phạm.

Căn cứ quy định pháp luật và hồ sơ do Doanh nghiệp cung cấp cho thấy Doanh nghiệp đã có hành vi vi phạm hành chính là: hành vi cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện quy định tại Điều 38a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 24 Điều 2 nghị định số 01/2017/NĐ-CP *(điều kiện về đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014)*.

Quy định tại Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Mức phạt tiền: từ 5.000.000,0 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp thiếu một trong các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Biện pháp khắc phục hậu quả:

- Buộc thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Buộc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp không đáp ứng được đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 7, Điều 7 của Nghị định này.

3. Vướng mắc.

Căn cứ quy định tại khoản 7, khoản 10 Điều 7 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; ý 10 khoản 2 Điều 1 Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tài nguyên nước và khoáng sản; khí tượng thủy văn; đo đạc và bản đồ thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định từ ngày 05/01/2020 *(thời điểm Nghị định 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực).*

Khi áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo điểm c khoản 3 Điều 24 của Nghị định 91/2019/NĐ-CP là buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp do có được hành vi vi phạm; việc xác định số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 7 của Nghị định 91/2019/NĐ-CP quy định: "*Trường hợp cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định này thì được xác định bằng **giá trị** cho thuê tài sản thực tế theo Hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê...*"

Hiện nay có hai quan điểm khác nhau trong việc áp dụng khoản 7 Điều 7 của Nghị định 91/2019/NĐ-CP, dẫn đến việc áp dụng khó khăn và vướng mắc, cách thức áp dụng dễ gây hiểu nhầm, dễ dẫn đến khiếu kiện, cụ thể như sau:

+ **Thứ nhất**: "Giá trị" cho thuê tài sản thực tế bằng "giá" cho thuê tài sản theo Hợp đồng đã ký; Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được tính bằng số tiền theo hợp đồng ký kết tính trong thời gian đã cho thuê:

Tính theo cách này dễ xác định tuy nhiên số lợi bất hợp pháp xác định truy thu lớn, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của doanh nghiệp, các Doanh nghiệp khi bị áp dụng theo quy định này không nhất trí vì theo giải trình của các doanh nghiệp thì giá cho thuê tài sản trong hợp đồng sau khi thu được, Doanh nghiệp đã thực chi các chi phí doanh nghiệp phải đầu tư và thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước như: trả tiền thuế đất, Thuế Thu nhập doanh nghệp, khấu hao tài sản, trả lương công nhân, trả lãi ngân hàng....do vậy không thể xác định "giá trị" cho thuê tài sản thực tế bằng giá cho thuê tài sản theo Hợp đồng đã ký để truy thu, như vậy Doanh nghiệp không chấp nhận do sẽ không thể có tiền trả cho Nhà nước, dẫn đến khiếu kiện hoặc chây ỳ không chịu nộp số lợi bất hợp pháp *(đã có trường hợp doanh nghiệp kiến nghị cho rằng số lợi truy thu là bất hợp lý do: Bản thân Doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh kho bãi, sử dụng đất cũng đúng mục đích được cho thuê, sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, Doanh nghiệp cũng đã thực hiện thủ tục đăng ký tài sản trên đất tuy nhiên không thực hiện được do không phù hợp quy hoạch do vậy mới chưa đăng ký tài sản trên đất; tiền thu được từ hợp đồng cho thuê doanh nghiệp đã phải chi trả tiền thuê đất, tiền thuế sử*

dụng đất phi nông nghiệp, khấu hao tài sản, tiền lãi vay ngân hàng, tiền lương cho công nhân, thuế thu nhập..., doanh nghiệp chỉ chấp nhận nộp tiền phạt do vi phạm nhưng vẫn chưa nộp số thu lợi bất hợp pháp theo quy định).

+ **Thứ hai:** "Giá trị" cho thuê tài sản thực tế bằng giá theo hợp đồng trừ đi các chi phí đầu tư hợp pháp; Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được tính bằng số tiền theo hợp đồng đã ký kết trong thời gian đã cho thuê trừ đi chi phí hợp pháp liên quan đến tài sản *(tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền khấu hao tài sản, lãi vay ngân hàng, chi trả lương cho công nhân, thuế thu nhập từ việc cho thuê và các nghĩa vụ khác liên quan đến tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật mà đối tượng vi phạm phải chi trả..., tương tự theo quy định tại Nghị định số 36/2020/NĐ-CP ngày 24/3/2020 quy định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tài nguyên và khoáng sản thì số tiền buộc phải nộp lại được xác định bằng toàn bộ số tiền mà tổ chức, cá nhân thu được trừ đi (-) chi phí trực tiếp)*:

Thực hiện theo phương pháp này sẽ phù hợp với thực tế, các đối tượng vi phạm dễ chấp nhận hơn. Tuy nhiên, theo cách tính này thì việc xác định các khoản chi phí hợp pháp là rất khó khăn do liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau trong khi thời hạn ban hành quyết định xử phạt là rất ngắn, tại thời điểm kiểm tra lập biên bản chỉ có thể dựa trên số liệu báo cáo và hồ sơ chứng minh của đối tượng vi phạm để xác định số lợi bất hợp pháp *(Việc xác định các chi phí phải do các cơ quan chuyên ngành xác định và cần phải có hướng dẫn phương pháp xác định cụ thể; Thời gian cho việc xác định các khoản đầu tư hợp pháp không thể nhanh do liên quan đến nhiều ngành, lĩnh vực, trong khi quy định của Luật xử lý vi phạm hành chính thì từ khi lập biên bản VPHC đến khi ra Quyết định xử phạt VPHC có thời hạn ngắn).*

4. Đề nghị xem xét hướng dẫn.

Để việc thực hiện các quy định của pháp luật tại địa phương được đồng bộ, không vướng mắc nhằm giảm thiểu các khiếu kiện phát sinh trong quá trình thực hiện, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng kính đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét cho ý kiến hướng dẫn hướng áp dụng cụ thể đối với trường hợp nêu trên nhằm đảm bảo tính đồng nhất trong quá trình áp dụng quy định pháp luật.

Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng rất mong nhận được sự quan tâm, hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

(Gửi kèm theo các hồ sơ, tài liệu liên quan)

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- GĐ Sở, PGĐ Sở Ph.V Thuấn;
- TTr Sở (02);
- Lưu VT.

CHÁNH THANH TRA

Đỗ Bá Tuyên