

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 5 năm 2020

Số: **3931** /STNMT-TTr

Về hướng dẫn thực hiện một số vướng mắc của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (gọi tắt là Nghị định số 91/2019/NĐ-CP). Nghị định nêu trên thay thế Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ và có hiệu lực thi hành từ ngày 05 tháng 01 năm 2020.

Qua quá trình áp dụng Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, có một số vướng mắc dẫn đến việc áp dụng không thống nhất giữa các cơ quan Nhà nước. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường một số nội dung cụ thể như sau:

1. Đối với việc xác định số lợi bất hợp pháp

Theo Khoản 1 và Khoản 2 Điều 7 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định về việc xác định số lợi bất hợp pháp thì căn cứ xác định số lợi bất hợp pháp là "*giá đất cụ thể xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*".

Tuy nhiên, Điểm d Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

" ...

d) *Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;*

" ... "

Như vậy, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc xác định số lợi bất hợp pháp thì căn cứ vào "*Bảng giá đất*" hay "*giá đất cụ thể*" ?



2. Đối với việc xác định khu vực đô thị và khu vực nông thôn

Theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, một số hành vi vi phạm phải xác định vị trí vi phạm thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực nông thôn để có căn cứ xác định hình thức và mức xử phạt cụ thể.

Qua rà soát các quy định pháp luật, việc xác định khu vực nông thôn và khu vực đô thị chưa có quy định cụ thể. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về việc xác định nội dung này.

3. Cho thuê tài sản gắn liền với đất đối với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

a) Đối với trường hợp cổ phần hóa

Trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, một số trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa, giá trị tài sản trên đất được xác định vào giá trị doanh nghiệp. Sau đó, doanh nghiệp được ký hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, doanh nghiệp có dấu hiệu vi phạm hành vi cho thuê tài sản gắn liền với đất đối với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm nhưng không đủ điều kiện. Tuy nhiên, doanh nghiệp giải trình với lý do tài sản trên đất đã được ghi nhận thuộc sở hữu của doanh nghiệp và doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản nên việc cho thuê tài sản trong trường hợp này là hợp pháp.

Do đó, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể trong trường hợp nêu trên để Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đúng và đồng bộ đối với các trường hợp tương tự.

b) Đối với các trường hợp tổ chức được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hợp tác kinh doanh với tổ chức khác

Liên quan đến nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 6392/STNMT-TTr ngày 30 tháng 6 năm 2017 xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường và Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 627/TTr-P2 ngày 17 tháng 8 năm 2017 phúc đáp với nội dung: "*Theo quy định tại Điều 504 Bộ luật Dân sự năm 2015, tổ chức kinh tế được phép đóng góp tài sản của mình để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với tổ chức kinh tế khác. Trường hợp một số tổ chức kinh tế lợi dụng việc hợp tác*"

kinh doanh để cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm trái pháp luật".


Theo nội dung phúc đáp nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn căn cứ quy định để xác định việc "*lợi dụng việc hợp tác kinh doanh để cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê*" để Sở Tài nguyên và Môi trường áp dụng, xử lý.

4. Đối với hành vi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại, dịch vụ sang đất giáo dục

Điều 12 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định hành vi sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Tuy nhiên, nội dung nêu trên không quy định việc xử phạt vi phạm hành chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất thương mại, dịch vụ sang đất giáo dục. Do đó, các quận (huyện) đang vướng mắc trong việc xử lý các trường hợp tương tự.

5. Đối với hành vi không đăng ký đất đai

Theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, trường hợp không đăng ký đất đai lần đầu cũng như không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính. Tuy nhiên, trên thực tế, một số cá nhân, tổ chức vi phạm hành vi nêu trên trên nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc xác định đây là một hành vi vi phạm hay nhiều hành vi vi phạm gây khó khăn trong công tác xử phạt vi phạm hành chính.

Trên đây là tổng hợp một số khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường kính mong Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, sớm phúc đáp để tổ chức thực hiện theo đúng quy định. 

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBNDTP (để b/c);
 - Lưu HS.
- DT,VT:(Tiền)

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng