

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

Số: **8919** /STNMT-TTr

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng **10** năm 2020

Về việc xin ý kiến 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.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo và xin ý kiến một số khó khăn, vướng mắc khi thực hiện 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 (gọi tắt là Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) như sau:

1. Về quy định tại Điều 31 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP

Điều 31 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định trường hợp tổ chức thực hiện dự án kinh doanh bất động sản không nộp hồ sơ để làm **thủ tục cấp Giấy chứng nhận** cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất (gọi tắt là người mua) tự nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 7 Điều 26 của Luật Nhà ở và khoản 4 Điều 13 của Luật kinh doanh bất động sản, thì bị xử lý vi phạm hành chính.

Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

a. Xác định thời gian nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận

Tình huống giả định: Chủ đầu tư bàn giao căn hộ vào tháng 3 năm 2014. Từ tháng 6 năm 2014 đến tháng 5 năm 2018, chủ đầu tư liên tục có văn bản kiến nghị các cơ quan liên quan xác định nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp và xác định khoản khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp.

Tháng 10 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định duyệt phương án giá đất theo giá thị trường. Tháng 7 năm 2018, Ủy ban nhân dân



Thành phố có Quyết định duyệt phương án giá đất theo giá thị trường để tính khấu trừ nghĩa vụ tài chính.

Chủ đầu tư tiếp tục có văn bản vào tháng 8 và tháng 9 năm 2018 kiến nghị xem xét lại giá đất để tính khấu trừ nghĩa vụ tài chính, nội dung này Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo các cơ quan liên quan xem xét, giải quyết.

Để đẩy nhanh thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho người mua, chủ đầu tư đã đóng tiền sử dụng đất và được cơ quan thuế xác nhận ngày 11 tháng 01 năm 2019. Cùng ngày, chủ đầu tư đã nộp hồ sơ theo Khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Ngày 06 tháng 01 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn theo quy định tại Khoản 2 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Ngày 03 tháng 02 năm 2020, chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Những vấn đề Sở Tài nguyên và Môi trường cần xin ý kiến như sau:

- Khoảng thời gian trước khi có quy định về bàn giao (*từ tháng 6 năm 2014 đến ngày 01 tháng 7 năm 2015, Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực pháp luật*) và khoảng thời gian hoàn tất các thủ tục để đủ điều kiện nộp hồ sơ theo Khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (*sau ngày 01 tháng 7 năm 2015 đến ngày 10 tháng 01 năm 2019*) có xem là thời gian chậm nộp hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua.

- Thời điểm bắt đầu thực hiện **thủ tục cấp Giấy chứng nhận** cho người mua được xác định theo Khoản 1 hay Khoản 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Do nguyên nhân khách quan và chủ quan (không phải do lỗi của Chủ đầu tư) dẫn đến việc giải quyết hồ sơ của các cơ quan Nhà nước kéo dài quá thời gian quy định (*trễ hạn giải quyết theo quy định của Khoản 2 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; đề nghị nộp hồ sơ làm nhiều đợt nhưng không bằng văn bản...*). Thời gian chậm trễ thực hiện các thủ tục có tính vào khoảng thời gian vi phạm theo Điều 31 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

b. Việc xác định mức độ vi phạm

Tình huống giả định:

Dự án bất động sản có tổng số 500 căn hộ, trong đó: 50 căn hộ chưa bán, 40 căn hộ chưa nhận bàn giao, 410 căn hộ đã bàn giao. Thời điểm bàn giao các căn hộ khác nhau và vi phạm ở nhiều mức thời gian khác

Chủ đầu tư nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đợt 1 cho 200/410 căn hộ. Hành vi vi phạm được phát hiện và bị xử lý theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

Sau đó, Chủ đầu tư tiếp tục nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đợt 2 cho 110/410 căn, đợt 3, ... cho đến khi hết số căn hộ đã bàn giao.

Những vấn đề Sở Tài nguyên và Môi trường cần xin ý kiến như sau:

- Thời điểm xử lý vi phạm đối với hồ sơ chủ đầu tư nộp đợt 1, việc xử lý vi phạm căn cứ vào Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 của Điều 31 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, việc xác định số lượng căn hộ vi phạm căn cứ trên số lượng hồ sơ nộp từng đợt (*110 hồ sơ*) hay căn cứ trên tổng số lượng căn hộ đã bàn giao (*410 căn hộ*).

- Trường hợp xử phạt trên số lượng hồ sơ nộp từng đợt, việc xử phạt các đợt hồ sơ tiếp theo với cùng một hành vi thì có vi phạm quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 3 Luật xử lý vi phạm hành chính.

2. Về việc xác định số lợi bất hợp pháp

Việc xác định số lợi bất hợp pháp được quy định tại Điều 7 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP. Theo đó, Khoản 3 và Khoản 4 của Điều 7 Nghị định nêu trên được căn cứ vào “hợp đồng đã ký” nên đủ căn cứ xác định số ngày để buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

Tuy nhiên đối với Khoản 1 và Khoản 2 của Điều 7 Nghị định 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ chưa quy định rõ cách xác định thời gian vi phạm (số ngày vi phạm) để làm căn cứ xác định số lợi bất hợp pháp.

3. Về việc cho thuê lại đất, sử dụng đất không đúng mục đích và căn cứ để xác định hành vi vi phạm theo Điều 14 và Điều 24 Nghị định 91/2019/NĐ-CP

Tình huống giả định:

Năm 1999, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định cho Công ty A thuê đất để đầu tư xây dựng Bến cung ứng vật liệu xây dựng và trạm trộn bê tông (diện tích thu hồi 47.305m², cho thuê 15.123m², Nhà nước quản lý 32.182m² - để mở rộng giao thông).

Ngày 25 tháng 11 năm 2004, Công ty nộp tiền thuê đất cho nhiều năm (từ năm 2005 đến năm 2025).

Năm 2010, khu đất được nhà nước phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thành cơ sở sản xuất kinh doanh theo đúng quy hoạch chung là khu công nghiệp sạch nhưng chưa triển khai thực hiện quy hoạch nên không xác định được mục đích

H.C.
SỞ
GUY
TRƯ
S

cụ thể trong quy hoạch. Công ty A tiếp tục sử dụng khu đất làm trạm trộn bê tông.

Năm 2018, Công ty A cho một số Công ty thuê lại mặt bằng để sử dụng sản xuất và kinh doanh bê tông trộn sẵn. Tổng diện tích Công ty A cho thuê lại gồm 02 phần: phần diện tích 15.123m² được Nhà nước cho thuê và khoảng hơn 3.000m² nằm trong phần diện tích 32.182m² Nhà nước quản lý.

Những vấn đề Sở Tài nguyên và Môi trường cần xin ý kiến như sau:

- Theo Khoản 1 Điều 210 Luật Đất đai 2013 quy định Điều khoản chuyển tiếp “*Người được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 179 của Luật này*”,

Trong trường hợp người sử dụng đất được nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng thời điểm trả tiền thuê đất cho nhiều năm sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì áp dụng Điều 210 Luật Đất đai 2013 được không?

- Việc sử dụng đất của công ty A từ sau năm 2010 có bị xem là sử dụng đất không đúng mục đích hay không ?

- Đối với diện tích 32.182m² Nhà nước quản lý trong trường hợp nêu trên, căn cứ Nghị định 91/2019/NĐ-CP thì xử lý vi phạm đối với Công ty A về hành vi lấn, chiếm đất (Điều 14) hay hành vi cho thuê tài sản trên đất đối với đất hàng năm (Điều 24). Trường hợp xử phạt hành vi lấn chiếm đất, các Công ty thuê lại của Công ty A để sử dụng có bị xử lý vi phạm theo Điều 14 hay không ?

4. Về xử phạt hành vi “Không đăng ký đất đai” theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP

Tình huống giả định:

Công ty A đầu tư Dự án kinh doanh bất động sản, đã được cấp hơn 900 Giấy chứng nhận cho từng nền đất, căn hộ và chưa thực hiện việc chuyển nhượng. Sau đó, Công ty A được phép đổi tên trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nên phải đăng ký biến động theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên, Công ty A chưa thực hiện đăng ký biến động theo quy định.

Nay Công ty A thực hiện chuyển nhượng cho người mua nên nộp hồ sơ đăng ký biến động thay đổi tên doanh nghiệp. Công ty A đã vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, ở các mức thời gian khác nhau.

Những vấn đề Sở Tài nguyên và Môi trường cần xin ý kiến như sau:

- Việc thực hiện xử phạt theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP áp dụng cho từng Giấy chứng nhận chậm đăng ký hay cho toàn dự án (1 hành vi vi phạm).

- Trường hợp Công ty A nộp hồ sơ thành nhiều đợt và áp dụng phạt đối với từng Giấy chứng nhận thì việc xử phạt các đợt hồ sơ tiếp theo có vi phạm quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 3 Luật xử lý vi phạm hành chính.

5. Tình huống giả định

Chủ đầu tư dự án nhà ở sử dụng đất do nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, đất do nhà nước quản lý (kênh, rạch...) và hoàn thành các thủ tục về đầu tư dự án (dự án đầu tư, phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch 1/500 được duyệt...). Chủ đầu tư chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng đã tiến hành san lấp và xây dựng công trình theo quy hoạch. Như vậy, Chủ đầu tư đã có hành vi vi phạm pháp luật đất đai, tuy nhiên việc hiểu và áp dụng pháp luật còn có mâu thuẫn.

Những vấn đề Sở Tài nguyên và Môi trường cần xin ý kiến như sau:

- Đối với phần đất do Nhà nước quản lý, chủ đầu tư bị xử phạt vì hành vi **chiếm đất** theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP (điểm a Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP: “*Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép*”) hay xử phạt về hành vi *sử dụng đất vào mục đích khác mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai 2013* (quy định tại Điều 9, 10, 11, 12 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP).

- Việc xác định diện tích vi phạm để xử phạt hành vi *sử dụng đất vào mục đích khác mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai 2013* (quy định tại Điều 9, 10, 11, 12 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) xác định trên **từng thửa đất** (theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) hay **tổng diện tích** của các thửa đất (cùng mục đích sử dụng đất).

6. Về xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp người vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai không đồng thời là chủ sử dụng đất.

Trong thời gian qua, tại thành phố Hồ Chí Minh phát hiện một số trường hợp người thực hiện hành vi vi phạm pháp luật đất đai trên đất thuộc quyền sử dụng của người khác (sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng quán ăn, nhà hàng, khách sạn ...). Người vi phạm tự khai là được người có quyền sử dụng đất cho mượn và không có giấy tờ về việc cho thuê, cho mượn đất.



Những vấn đề Sở Tài nguyên và Môi trường cần xin ý kiến như sau:

- Đối tượng bị xử lý vi phạm hành chính về đất đai.

- Xác định hành vi vi phạm là **chiếm đất** theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP (điểm b Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP: “*Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép*”), **hủy hoại đất** hay xử phạt về hành vi sử dụng đất vào mục đích khác mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai 2013 (quy định tại Điều 9, 10, 11, 12 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP).

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 Thành phố Hồ Chí Minh 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;
- Lưu HS (Giang).

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng