

Số: /TCQLĐĐ-CKSQLSĐĐ
V/v hướng dẫn thực hiện
Nghị định số 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ

Hà Nội, ngày tháng năm 2020

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

Tổng cục Quản lý đất đai được Bộ Tài nguyên và Môi trường giao nghiên cứu, trả lời Công văn số 8919/STNMT-TTr ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc xin ý kiến một số vướng mắc của 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 (sau đây được gọi là Nghị định số 91/2019/NĐ-CP). Sau khi nghiên cứu, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

- Về quy định tại Điều 31 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP:

Tại khoản 1 Điều 2 của Luật Xử lý vi phạm hành chính quy định “*Vi phạm hành chính là hành vi có lỗi do cá nhân, tổ chức thực hiện, ...*”.

Tại Điều 31 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với 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 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.

Do vậy, Quý Sở rà soát cụ thể về hồ sơ để xem xét, việc chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua mà lỗi thuộc chủ đầu tư thì xem xét xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 31 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

Trường hợp lỗi thuộc về cơ quan nhà nước (do người khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai chậm thực hiện thủ tục hành chính) thì xem xét áp dụng các quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 98 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Việc xác định số lợi bất hợp pháp:

Tại khoản 9 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định “*Số năm vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, đối với trường hợp có lẻ ngày, tháng thì số ngày, tháng lẻ đó được quy đổi một ngày bằng 0,0028 năm*”.

Đề nghị Quý Sở nghiên cứu quy định nêu trên để xác định thời gian vi phạm (số ngày vi phạm) để làm căn cứ xác định số lợi bất hợp pháp.

- 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 số 91/2019/NĐ-CP:

Tại khoản 1 Điều 210 của Luật Đất đai quy định “*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*”. Tại Công văn 8919/STNMT-TTr ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Quy Sở nêu 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 là 47.305 m², cho thuê 15.123 m², Nhà nước quản lý 32.182 m² 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). Do không có hồ sơ, tài liệu kèm theo nên đề nghị Quý Sở rà soát hồ sơ tài liệu, việc nộp tiền thuê đất, thời gian sử dụng đất còn lại và căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 210 của Luật Đất đai để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích khoảng hơn 3.000 m² nằm trong phần diện tích 32.182 m² đất do Nhà nước quản lý để mở rộng đường giao thông mà Công ty A đã ký hợp đồng cho thuê lại thì căn cứ vào khoản 4 Điều 5 và Điều 14 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP để xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

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

Việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp “không đăng ký biến động đất đai” quy định tại Điều 17 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP đã được Tổng cục Quản lý đất đai hướng dẫn tại mục 5 của Công văn số 2212/TCQLĐĐ-CKSQSLĐĐ ngày 09 tháng 10 năm 2020.

Trường hợp các 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 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 Quý Sở nghiên cứu quy định tại Điều 31 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP để xem xét xử phạt theo quy định của pháp luật.

- Tại các điều từ Điều 9 đến Điều 12 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP thì việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi sử dụng đất không đúng mục đích được căn cứ vào loại đất, diện tích đất sử dụng không

đúng mục đích và khu vực để xác định mức xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Tại Điều 14 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP thì việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi lấn, chiếm đất được căn cứ vào loại đất, diện tích đất lấn chiếm và khu vực để xem xét xác định mức xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Quý Sở nghiên cứu các quy định nêu trên để xem xét, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi sử dụng đất không đúng mục đích và hành vi lấn, chiếm đất.

- 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:

Tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định “*Chiếm đất là 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*”. Người có hành vi chiếm đất tùy theo tính chất, mức độ vi phạm bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 14 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

Tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định: “*Việc áp dụng hình thức xử phạt vi phạm hành chính và thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp có giao dịch về quyền sử dụng đất như sau:*

a) *Trường hợp vi phạm hành chính xảy ra trước khi chuyển quyền sử dụng đất thì bên chuyển quyền sử dụng đất bị xử phạt vi phạm hành chính và phải thực hiện biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm, buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm (nếu khi xử phạt hành vi chuyển quyền buộc bên nhận chuyển quyền phải trả lại đất cho bên chuyển quyền) theo quy định. Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả còn lại đối với từng trường hợp vi phạm theo quy định;*

b) *Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với cả hai bên chuyển đổi quyền sử dụng đất. Trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất. Trường hợp cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với người sử dụng đất đã cho thuê, đã thế chấp.*

Ngoài việc xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm này, bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền còn phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Nghị định này”.

Quý Sở nghiên cứu quy định nêu trên để xem xét 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.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai đề Quý Sở nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TCT Lê Thanh Khuyến (đề b/c);
- PTCT Đào Trung Chính (đề b/c);
- Lưu: VT, CKSQLSDĐ (VPC, PTr01), Hs(AT).

**TUQ. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG
CỤC KIỂM SOÁT QUẢN LÝ
VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

Phạm Văn Vân