

Số: /TCQLĐĐ-CKSQLSĐĐ
V/v hướng dẫn xử lý vi phạm hành chính
trong lĩnh vực đất đai

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế

Tổng cục Quản lý đất đai nhận được Công văn số 825/STNMT-TTr ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế về việc xin ý kiến hướng dẫn xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (không có hồ sơ, tài liệu có liên quan gửi kèm theo), nếu không còn tình tiết nào khác, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Tại điểm 1 Công văn số 825/STNMT-TTr đề nghị hướng dẫn cách xác định và cơ quan nào chịu trách nhiệm xác định khoản thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp từ việc giao dịch cho thuê tài sản gắn liền với đất.

Cơ quan xác định khoản thuế thu nhập mà tổ chức sử dụng đất bị xử phạt vi phạm đã nộp thực hiện theo nguyên tắc áp dụng các biện pháp xử lý hành chính quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 của Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012, theo đó: “*Người có thẩm quyền áp dụng biện pháp xử lý hành chính có trách nhiệm chứng minh vi phạm hành chính*”.

2. Tại điểm 2 Công văn số 825/STNMT-TTr có nêu vướng mắc: Số lợi bất hợp pháp buộc nộp lại có được xem xét khấu trừ các chi phí hợp lý không; trường hợp được khấu trừ thì chi phí hợp lý gồm những chi phí cụ thể nào và cơ quan nào có trách nhiệm xác định khoản chi phí hợp lý đó.

Tại khoản 8 Điều 7 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 quy định: “*Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại đất, bán hoặc cho thuê tài sản gắn liền với đất quy định tại Nghị định này mà đã nộp thuế thu nhập từ việc giao dịch đó thì số lợi bất hợp pháp được xác định bằng số lợi tính theo quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này trừ (-) đi số tiền thuế thu nhập đã nộp*”.

Theo quy định trên thì khi tính thu số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm chỉ xem xét cho trừ thuế thu nhập đã nộp, ngoài ra không quy định được khấu trừ các chi phí khác.

3. Tại điểm 3 Công văn số 825/STNMT-TTr có nêu vướng mắc: Việc các doanh nghiệp cổ phần hóa cho thuê tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc là tài sản của Nhà nước chuyển hình thức sở hữu sang cho doanh nghiệp cổ phần, là tài sản có nguồn gốc hợp pháp nhưng chưa được đăng ký quyền sở hữu tại giấy chứng nhận thì có được xem xét không xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP hay không.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 38a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) thì: *“Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký”*.

Tại Điều 24 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định 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 tại khoản 24 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì có thể bị phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả.

Điều 24 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định chung là tổ chức sử dụng đất, không quy định loại trừ loại hình doanh nghiệp cổ phần hóa; việc doanh nghiệp cổ phần hóa cho thuê tài sản gắn liền với đất mà tài sản có nguồn gốc hợp pháp nhưng chưa được đăng ký quyền sở hữu tại giấy chứng nhận theo quy định thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

4. Tại điểm 4 Công văn số 825/STNMT-TTr có nêu vướng mắc: Trường hợp người sử dụng đất vừa có hành vi lấn/chiếm đất, vừa có hành vi hủy hoại đất hoặc sử dụng không đúng mục đích trên đất lấn/chiếm thì xử phạt vi phạm hành chính đối với 1 hành vi lấn/chiếm hay ngoài hành vi lấn/chiếm đất vẫn xử phạt đối với các hành vi còn lại và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với từng hành vi cụ thể.

- Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 của Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012 (sửa đổi năm 2020) quy định về nguyên tắc xử phạt vi phạm hành chính thì: *“Một người thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính hoặc vi phạm hành chính nhiều lần thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm, trừ trường hợp hành vi vi phạm hành chính nhiều lần được Chính phủ quy định là tình tiết tăng nặng”*.

- Theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 52 của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 thì: *“Nếu hành vi thuộc thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của nhiều người thuộc các ngành khác nhau, thì thẩm quyền xử phạt thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử phạt nơi xảy ra vi phạm”*

và tuân thủ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 thì “*một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt một lần*”.

5. Tại điểm 5 Công văn số 825/STNMT-TTr có nêu vướng mắc: đối với hành vi lấn, chiếm đất, cho thuê lại đất không đúng quy định đã xảy ra trước ngày Nghị định số 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và kéo dài đến thời điểm sau ngày Nghị định số 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà các Nghị định trước Nghị định 91/2019/NĐ-CP không quy định phải nộp số lợi bất hợp pháp thì đến nay khi xử phạt sẽ áp dụng mức phạt theo Nghị định nào, không buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp hay có buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp nhưng số lợi chỉ tính từ ngày Nghị định số 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến ngày kết thúc hành vi vi phạm (còn thời hiệu xử phạt) hoặc đến ngày lập biên bản vi phạm hành chính.

Về việc nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm đã xảy ra trước ngày Nghị định số 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đã được quy định tại khoản 10 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP (bổ sung tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định 04/2022/NĐ-CP), theo đó: “*Việc nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm đã xảy ra trước ngày Nghị định số 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chỉ áp dụng đối với các hành vi vi phạm mà các Nghị định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai trước đây (trước Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) có quy định phải nộp số lợi bất hợp pháp. Thời gian xác định số lợi bất hợp pháp phải nộp chỉ tính từ khi Nghị định có quy định hành vi vi phạm phải nộp số lợi bất hợp pháp có hiệu lực thi hành hoặc tính từ ngày xảy ra vi phạm nếu vi phạm xảy ra sau ngày Nghị định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đầu tiên có quy định phải nộp số lợi bất hợp pháp đã có hiệu lực. Việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được thực hiện theo quy định tại Nghị định này*”.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế căn cứ trên hồ sơ cụ thể và các tài liệu có liên quan để nghiên cứu, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TCT Lê Thanh Khuyến (để báo cáo);
- PTCT Đào Trung Chính (để báo cáo);
- Lưu: VT, CKSQLSDD, Tr.

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

Bùi Văn Hải