

UBND TỈNH KHÁNH HÒA
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 3482 /STNMT-TTr

V/v xin ý kiến hướng dẫn chuyên môn về
vướng mắc trong quá trình xử lý vi phạm
hành chính về lĩnh vực đất đai

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 08 năm 2022

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đang xử lý và tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, theo quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ 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 (sau đây gọi tắt chung là Nghị định số 91/2019/NĐ-CP); tuy nhiên, trong quá trình áp dụng gặp phải một số vướng mắc cần xin ý kiến hướng dẫn chuyên môn của Bộ Tài nguyên và Môi trường để Sở Tài nguyên và Môi trường áp dụng đúng quy định, cụ thể như sau:

Tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, quy định nội dung: “2. Trường hợp cho thuê, **cho thuê lại quyền sử dụng đất** đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân) hoặc Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc Nhà nước giao có thu tiền, cho thuê trả tiền một lần mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc tiền đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất không đúng đối tượng tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:...”

Quá trình kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của các đơn vị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, thực tế có phát sinh sự việc như sau: Tổ chức kinh tế được UBND tỉnh quyết định cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích làm **Nhà khách và thương mại, dịch vụ (Đất thương mại, dịch vụ)**; quá trình sử dụng, tổ chức này đã ký Hợp đồng với tổ chức, cá nhân khác dưới hình thức ghi là “**Hợp đồng hợp tác**” với nội dung là **giao quyền sử dụng các khối nhà, công trình đã xây dựng** để cho các tổ chức, cá nhân này khai thác và sử dụng vào mục đích **kinh doanh thương mại, dịch vụ** (phù hợp với mục đích sử dụng đất thuê theo quyết định

của UBND tỉnh), như vậy, việc ký hợp đồng trên có phải là **hành vi cho thuê lại quyền sử dụng đất** để xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

Do Nghị định trên không có quy định, định nghĩa cụ thể về nội hàm của hành vi “**cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất**”, trong khi đó theo khoản 8 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 chỉ có định nghĩa: *Nhà nước cho thuê đất là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua **hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất***, mặt khác tại khoản 2 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2020 (sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012), quy định: “**Chỉ xử phạt vi phạm hành chính khi có hành vi vi phạm hành chính do pháp luật quy định.**”, nên đối với trường hợp như trên, khi xác lập hồ sơ xử lý vi phạm về hành vi theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP sẽ không đảm bảo căn cứ pháp lý, dễ phát sinh khiếu kiện hành chính.

Vì vậy, để đảm bảo căn cứ pháp lý khi xác lập hồ sơ, ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai theo đúng quy định, kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm, sớm có ý kiến hướng dẫn chuyên môn cụ thể đối với các trường hợp tương tự như trên để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở thực hiện và tham mưu UBND tỉnh áp dụng thực hiện theo quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- BGĐ Sở;
- Lưu VT, TTr (Hoài).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Lan