

Số: /TCQLĐĐ-CKSQLSDĐ
V/v vương mắc trong 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 Khánh Hòa

Tổng cục Quản lý đất đai được Bộ Tài nguyên và Môi trường giao phúc đáp Công văn số 3482/STNMT-TTr ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa về việc xin ý kiến hướng dẫn về vương mắc trong quá trình xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, với nội dung chính 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.

Sau khi nghiên cứu, nếu không còn tình tiết nào khác, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

Tại khoản 1, Điều 2 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, vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước mà không phải là tội phạm và theo quy định của pháp luật phải bị xử phạt vi phạm hành chính*”.

Tại Điều 1 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ (Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) quy định: “*các hành vi vi phạm hành chính... bao gồm vi phạm trong sử dụng đất và vi phạm trong thực hiện dịch vụ về đất đai*”.

Tại khoản 2, Điều 19 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, quy định: “*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: ...”.

“Hợp đồng hợp tác” giữa Tổ chức kinh tế được UBND tỉnh quyết định cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm với với tổ chức, cá nhân khác 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** không phải là Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai.

Hình thức và nội dung của hợp đồng cho thuê đất phải đảm bảo đúng quy định tại Mẫu số 04 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tại điểm d, khoản 1, Điều 3 của Luật xử lý vi phạm hành chính, quy định: *“Chỉ xử phạt vi phạm hành chính khi có hành vi vi phạm hành chính do pháp luật quy định”.*

Từ những nội dung trên, đề nghị Quý Sở nghiên cứu các quy định nêu trên để xem xét, áp dụng việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trường hợp các hành vi hành chính không được quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP thì không xem xét xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai mà nghiên cứu các quy định của pháp luật khác có liên quan để xem xét, xử lý.

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;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (đề b/c);
- Tổng cục trưởng Lê Thanh Khuyến (đề b/c);
- Phó Tổng cục trưởng Đào Trung Chính (đề b/c);
- Lưu: VT, CKSQLSDĐ, HS, TH (06).

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

Bùi Văn Hải