

Số: /TB-STNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 8 năm 2020

THÔNG BÁO

Kết luận cuộc họp xem xét, giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn huyện Cao Lộc

Thực hiện Kế hoạch số 14/KH-STNMT ngày 30/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kiểm tra làm việc với UBND các huyện, thành phố về công tác quản lý nhà nước lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường năm 2020. Trên cơ sở tổng hợp các nội dung vướng mắc khó khăn trong công tác quản lý nhà nước lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn huyện Cao Lộc được phản ánh tại Hội nghị sơ kết 6 tháng đầu năm, triển khai nhiệm vụ công tác 6 tháng cuối năm 2020 ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn. Ngày 04/8/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp xem xét, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của huyện.

Sau khi UBND huyện báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn huyện Cao Lộc; các ý kiến tham gia của các cơ quan liên quan của huyện; ý kiến của các thành viên trong Đoàn công tác và nội dung báo cáo số 605/BC-UBND ngày 10/8/2020 của UBND huyện Cao Lộc. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất kết luận như sau:

I. VƯỚNG MẮC LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

1. Vướng mắc về cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã Gia Cát

1.1. UBND huyện Cao Lộc nhận được Báo cáo số 91/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 24/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lộc về việc khó khăn, vướng mắc và đề xuất hướng giải quyết hồ sơ, với nội dung tóm tắt như sau:

Tại xã Gia Cát, huyện Cao Lộc có 04 trường hợp hộ gia đình, cá nhân kê khai lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất nông nghiệp thuộc đất bãi bồi bờ sông kỳ cùng (các thửa đất số 297, 456, 457, 458, 459, tờ số 95 bản đồ địa chính số xã Gia Cát); các thửa đất này các hộ dân canh tác vào mùa khô, nhưng vào mùa mưa thì bị ngập lụt không canh tác được. Kiểm tra giấy tờ về quyền sử dụng đất các thửa đất này người sử dụng đất sử dụng nhưng không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, theo hồ sơ địa chính không quy chủ sử dụng đất, thể hiện là UBND xã quản lý (bản đồ địa chính thể hiện là đất chưa sử dụng, đất giao thông).

Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Theo Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc; Quyết định số 2739/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 huyện Cao Lộc, các thửa đất này thể hiện là khu vui chơi giải trí và một phần thể hiện là đất bờ sông.

UBND xã Gia Cát xác nhận các thửa đất đề nghị cấp Giấy CNQSD đất của các hộ gia đình, cá nhân nêu trên đều là đất của cha ông để lại, các gia đình sử dụng canh tác ổn định từ trước năm 1993, không có tranh chấp về đất đai và không phải do UBND xã quản lý như trên bản đồ địa chính và sổ mục kê. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lộc đề xuất cho phép thực hiện cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Khoản 5, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Đề xuất phương án xử lý: Đối với các trường hợp sử dụng đất nêu trên, do vị trí các thửa đất nông nghiệp giáp bờ sông Kỳ Cùng, người sử dụng đất chỉ canh tác theo mùa vụ, không canh tác được liên tục, vào mùa mưa nước sông ngập lụt, do đó không đảm bảo việc sử dụng đất ổn định liên tục vào một mục đích nhất định theo quy định tại Điều 21, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, nên **không** đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường: Nhất trí với đề xuất của UBND huyện Cao Lộc.

1.2. Quá trình thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân gặp một số khó khăn, vướng mắc như:

a) Một thửa đất có cùng vị trí, hình thể, địa điểm, diện tích, nhưng lại có hai số thửa khác nhau và nằm trên hai tờ bản đồ khác nhau (đo trùng).

Ví dụ: Thửa đất số 10, tờ Bản đồ địa chính số 9 xã Gia Cát trùng với thửa đất số 35, tờ Bản đồ địa chính số 6 xã Gia Cát.

b) Trên Bản đồ địa chính xã Gia Cát có những thửa đất bị trùng lặp về số thửa.

Ví dụ: Tờ Bản đồ địa chính số 47 xã Gia Cát có hai thửa đất số 261, hai thửa đất số 262, hai thửa đất số 269.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Đối một thửa đất bị trùng trên 02 tờ bản đồ: Thực hiện tiếp biên 02 tờ bản đồ có trùng thửa đất; xóa bỏ thửa đất nằm trên tờ bản đồ mà diện tích nhỏ hơn; giữ nguyên thửa đất trên tờ bản đồ có phần diện tích lớn hơn. Đối với thửa đất bản đồ địa chính bị trùng lặp số thửa, giữ nguyên số thửa của một thửa đất, đối với thửa đất bị trùng còn lại thực hiện chỉnh lý lấy số thửa mới được đánh số tiếp theo số thửa thửa đất có số hiệu lớn nhất trong tờ bản đồ.

Đồng thời lập “*bảng các thửa đất biến động*” trên bản đồ địa chính, chỉnh lý các sổ sách liên quan và cơ sở dữ liệu địa chính. Trách nhiệm thực hiện chỉnh lý biến động bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TN&MT Quy định về hồ sơ địa chính.

1.3. Phần đất tiếp biên giữa các tờ bản đồ địa chính chưa được đo đạc địa chính, nay các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vị trí các thửa đất này chưa được đo đạc địa chính. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét hướng dẫn thực hiện đo đạc địa chính để làm cơ sở thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ; khi thực hiện đo đạc địa chính thì kinh phí đo đạc do đơn vị nào chi trả?

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Đối với các thửa đất tiếp biên giữa các tờ bản đồ địa chính chưa được đo vẽ cập nhập vào bản đồ địa chính cần phải đo vẽ chỉnh lý bản đồ địa chính để đảm bảo khép kín phạm vi địa giới hành chính và thực hiện công tác quản lý đất đai theo quy định về đo đạc, chỉnh lý, bổ sung, đo vẽ lại bản đồ địa chính tại Điều 17 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TN&MT Quy định về bản đồ địa chính. **Trách nhiệm thực hiện chỉnh lý biến động bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện.**

Về kinh phí thực hiện áp dụng theo khoản 5 Điều 21 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TN&MT:

Khoản 5 Điều 21: “Trường hợp trích đo địa chính thửa đất để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp đơn lẻ, thường xuyên hàng năm thì phải lập kế hoạch thực hiện hàng năm trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp trích đo địa chính thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất không sử dụng ngân sách nhà nước thì thực hiện theo hợp đồng dịch vụ, không phải lập phương án thi công”.

Như vậy, trường hợp người sử dụng đất có yêu cầu thực hiện ngay để phục vụ công tác đăng ký, cấp Giấy CNQSD đất, chuyển nhượng, cho thuê, mượn... thì kinh phí thực hiện công tác trích đo địa chính thửa đất để cập nhập chỉnh lý bản đồ địa chính do người sử dụng đất tự chi trả theo đơn giá hiện hành.

Đối với trường hợp diện tích lớn chưa được đo đạc đề nghị UBND huyện Cao Lộc báo cáo cụ thể số diện tích chưa đo đạc bản đồ địa chính, đồng thời làm rõ nguyên nhân trước đây không đo đạc đề Sở Tài nguyên và Môi trường có phương án giải quyết.

2. Vướng mắc đối với 04 hồ sơ chuyển thông tin địa chính

Thực hiện giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính, UBND huyện Cao Lộc đã ban hành 04 Quyết định cho phép 04 hộ gia đình, cá nhân (gồm: ông Hoàng Quang Mạnh, ông Hoàng Tuấn Hùng; hộ bà Đàm Thị Hợi; ông Hoàng Lương Thiện và bà Hoàng Thị Hà) chuyển mục đích sử dụng đối với 04 thửa đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại đô thị, gồm: Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 08/11/2019, Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 02/10/2019, Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 02/10/2019, Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 02/10/2019, với tổng diện tích cho phép chuyển mục đích là 482,3 m².

Phòng Tài nguyên và Môi trường đã chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện để chuyển thông tin địa chính cho Chi cục Thuế huyện xác định, thông báo nghĩa vụ tài chính các hộ phải nộp. Tuy nhiên Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện đã chuyển lại hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường (không thực hiện chuyển thông tin địa chính cho Chi cục Thuế) với lý do các thửa đất đã có Quyết định chuyển mục đích nêu trên nằm trong quy hoạch của dự án xây dựng Cụm công nghiệp Hợp Thành 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 02/10/2008 và có Thông báo thu hồi đất số 167/TB-UBND ngày 02/12/2009 của UBND huyện.

Ngày 14/7/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1291/QĐ-UBND điều chỉnh quy mô, phạm vi ranh giới dự án (trong đó diện tích 482,3 m² đất trồng cây hàng năm khác của 04 hộ gia đình, cá nhân nêu trên đã được điều chỉnh ra khỏi dự án). **Đến ngày 25/11/2019**, UBND huyện ban hành Thông báo số 734/TB-UBND thu hồi Thông báo số 167/TB-UBND ngày 02/12/2009.

Các Quyết định của UBND huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được ban hành **ngày 02/10/2019 và ngày 08/11/2019**, trước thời điểm ban hành Thông báo số 734/TB-UBND ngày 25/11/2019. Do vậy không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Khoản 6, Điều 19, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất “6. *Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

Đề xuất phương án xử lý: Qua kiểm tra, đối chiếu các thửa đất chuyển mục đích nêu trên đều phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc đến năm 2020 được phê duyệt tại Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 07/01/2019 của UBND tỉnh và phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Cao Lộc được phê duyệt tại Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 28/12/2019 của UBND tỉnh là đất ở tại nông thôn.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét cho ý kiến về Khoản 6, Điều 19, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có áp dụng đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên được không (các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất này đều đã có Giấy chứng nhận), trong khi Khoản 6, Điều 19, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (áp dụng đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc cấp Giấy chứng nhận lần đầu) đối với các trường hợp đã có thông báo thu hồi đất. Hướng dẫn UBND huyện tháo gỡ các vướng mắc nêu trên; chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lộc chuyển hồ sơ địa chính cho cơ quan thuế để xác định, thông báo nghĩa vụ tài chính người sử dụng đất phải nộp.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Đề đảm bảo việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đối với 04 thửa đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại đô thị, tại các Quyết định số 502/QĐ-UBND ngày 08/11/2019, Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 02/10/2019, Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 02/10/2019, Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 02/10/2019, với tổng diện tích cho phép chuyển mục đích là 482,3 m², Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND huyện Cao Lộc ban hành quyết định thay

thể các quyết định đã ban hành do chưa đảm bảo theo quy định (do đất đã có thông báo thu hồi nhưng vẫn quyết định chuyển mục đích), sau đó tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để đảm bảo đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định.

3. vướng mắc về bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

Năm 1998-1999 nhà nước thu hồi đất của một số hộ gia đình, cá nhân để thực hiện Công trình đường nội thị Đồng Đăng nhánh Km4+100 Ga Đồng Đăng. Quá trình thu hồi đất, nhà nước chỉ thu hồi phần đất ở của hộ gia đình, cá nhân (đã xây dựng nhà ở), còn phần đất vườn, đất rừng liền kề lại không bị thu hồi.

Các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở, thời điểm thu hồi đất, các hộ phải di chuyển chỗ ở và không còn nơi ở nào khác tại địa bàn nơi có đất bị thu hồi. Các hộ đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án. Tuy nhiên hiện nay có một số hộ gia đình, cá nhân có đơn đề nghị nhà nước xem xét hỗ trợ tái định cư do bị thu hồi đất ở theo quy định tại Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ Quy định về đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

Đề xuất phương án xử lý: Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến hướng dẫn đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở nêu trên có đủ điều kiện xem xét, hỗ trợ tái định cư không để UBND huyện có cơ sở giải quyết đơn của các hộ theo quy định?

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Theo quy định, việc xem xét giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án và UBND cấp huyện. Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 1993 thì các hộ hộ gia đình nêu trên không đủ điều kiện giao đất tái định cư.

Tuy nhiên, trong trường hợp đặc biệt có những Dự án kéo dài, phức tạp, người bị thu hồi đất quá khó khăn thuộc *hỗ trợ khác* thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh, thì đề nghị UBND huyện cần báo cáo đối với từng trường hợp cụ thể (*diện tích đất bị thu hồi, loại đất được bồi thường, tình hình nhà ở, đất ở khác, hoàn cảnh gia đình...*), đồng thời gửi đầy đủ 01 bộ hồ sơ kèm theo báo cáo theo hướng giải quyết khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, GPMB các dự án hằng tháng (trước ngày 15 hằng tháng) theo Công văn số 3135/VP-KTN ngày 01/8/2019 của UBND tỉnh.

4. vướng mắc Quy định về thẩm định nhu cầu sử dụng đất để xem xét cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Tại điểm d, Khoản 2, Điều 6, Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất gồm "*Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất....*". Tuy nhiên tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn chỉ quy định "*Thẩm định nhu cầu sử dụng đất để xem xét **giao đất, cho thuê đất** không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với hộ*

gia đình, cá nhân”, không có thủ tục **thẩm định nhu cầu, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Đề xuất phương án xử lý: Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu trình UBND tỉnh xem xét, bổ sung quy định, đồng thời có hướng dẫn cụ thể làm cơ sở để giải quyết các thủ tục hành chính theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Quy trình thực hiện Thủ tục “*Thẩm định nhu cầu sử dụng đất để xem xét giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư*” đã được quy định và ban hành tại Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

Đồng thời tại buổi làm việc, lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường đã hướng dẫn cụ thể về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất khi thẩm định hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

5. Vướng mắc trong giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất

5.1. Vướng mắc về bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a) Trường hợp thứ nhất:

Tháng 3/2020, bà Lành Thị Kim Phượng nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng HDNBD&UBND huyện Cao Lộc. Xin chuyển từ đất rừng sản xuất với diện tích 1.000 m² thuộc thửa đất số 1296, tờ số 01 bản đồ địa chính đất lâm nghiệp xã Xuân Long sang đất ở tại nông thôn.

Kết quả thẩm định hồ sơ cho thấy bà Phượng đã có đơn đăng ký nhu cầu sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất với UBND xã Xuân Long từ năm 2019 và đã được cập nhật vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 huyện Cao Lộc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2739/QĐ-UBND ngày 30/12/2019. Tuy nhiên kiểm tra trên Bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 và Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thì vị trí thửa đất bà Phượng xin chuyển mục đích sang đất ở tại nông thôn vẫn thể hiện là đất lúa và đất rừng sản xuất.

Đề xuất phương án xử lý Trường hợp thứ nhất:

: Việc bà Lành Thị Kim Phượng xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với mục đích để chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Văn Tốt xây dựng nhà ở (ông Tốt thuộc đối tượng bị thu hồi đất ở, phải di chuyển chỗ ở thuộc dự án đường Xuân Long - Tràng Cúc). Hiện nay ông Tốt đã xây dựng xong nhà ở và công trình phụ một phần thửa đất số 1296, tờ số 01 bản đồ địa chính đất lâm nghiệp xã Xuân Long.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường đồng ý chủ trương cho phép bà Lành Thị Kim Phượng được chuyển mục đích sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Việc xem xét, thẩm định hồ sơ, cho phép chuyển mục đích đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện.

Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng được quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013, gồm:

“1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”

Đề nghị UBND huyện chỉ đạo thực hiện theo thẩm quyền.

- Về sản phẩm của Hồ sơ lập Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất gồm 02 loại tài liệu chính: Báo cáo thuyết minh và Bản đồ kế hoạch sử dụng đất; theo đó các thông tin thể hiện trên Bản đồ Kế hoạch sử dụng đất phải trùng với Báo cáo thuyết minh.

Việc lập Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất do UBND huyện thực hiện, trình Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

Theo thông tin do UBND huyện nêu trên thì trường hợp bà Lành Thị Kim Phương sử dụng đất không phù hợp là Đất ở theo Kế hoạch sử dụng đất huyện Cao Lộc năm 2020; như vậy căn cứ Khoản 1, Điều 52, Luật Đất đai không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng sang đất ở.

b) Đề xuất phương án xử lý Trường hợp thứ hai:

Thửa đất gia đình ông Nghĩa xin chuyển mục đích không phù hợp là đất ở theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt, không đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất. Nhưng thực tế cho thấy dự án đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn thực hiện theo hình thức tái định cư phân tán, các trường hợp bị thu hồi hết đất ở, nhà ở và không còn nơi ở nào khác thì các hộ chủ động tìm chỗ ở mới để xây dựng nhà ở, nhà nước thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, cho phép các hộ hoàn thiện các thủ tục về đất đai, để kịp thời bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét cho ý kiến hướng dẫn trường hợp xin chuyển mục đích của ông Cam Văn Nghĩa có áp dụng theo Thông báo số 293/TB-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được không?

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Theo quy định của pháp luật hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai muốn chuyển mục đích sử dụng đất thì phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất với UBND xã Yên Trạch; UBND xã Yên Trạch tổng hợp báo cáo UBND huyện Cao Lộc để làm căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 67 Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; Mẫu đơn đăng ký nhu cầu kế hoạch sử dụng đất theo Phụ Lục 5; Mẫu đơn đề nghị thẩm định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 03b Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Điều kiện cho phép hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Việc cho phép hộ Hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai chuyển mục đích sử dụng đất phải bảo đảm thực hiện đúng quy định tại Điều 6, Điều 14, Điều 52, Điều 57, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai; Điều 5 Luật Quy hoạch đô thị.

- Hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai lập hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; Theo số thứ tự số 4 Phần B Danh mục thủ tục hành chính ban hành kèm theo Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 23/03/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thủ hành chính chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện Cao Lộc. Do đó Hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai nộp hồ sơ tại thủ tục hành chính công huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, để được xem xét, giải quyết theo quy định.

- Theo quy định tại khoản 2, Điều 59 Luật đất đai năm 2013, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai thuộc thẩm quyền của UBND huyện Cao Lộc.

Như vậy theo quy định nêu trên thì hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai lập không đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất.

Tuy nhiên, Dự án đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn không bố trí khu tái định cư tập chung để giao đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân, dự án thực hiện tái định cư phân tán. Do đó, hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai bị nhà nước thu hồi đất ở, phải di chuyển nhà ở, phải tự tìm đất để làm nhà ở. Nhưng vị trí đất để làm nhà ở không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Cao Lộc. Do đó, để thuận lợi cho hộ ông Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai khi thực hiện tự tìm đất để làm nhà ở, đề nghị UBND huyện Cao Lộc rà soát, xác định đầy đủ các hộ khi nhà nước thu hồi đất ở, phải di chuyển nhà ở có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Cao Lộc để làm căn cứ thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất cho các hộ để làm nhà ở theo quy định của pháp luật.

Để đảm bảo công bằng, đồng bộ và đẩy nhanh tiến độ kịp thời bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thực hiện dự án, tại hợp phần 1 dự án xây dựng tuyến đường cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn (Đoạn Chi Lăng - Hữu Lũng), UBND tỉnh có Thông báo số 293/TB-UBND ngày 25/6/2018, trong đó có nội dung “*Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân không bị thu hồi hết diện tích đất, có nhu cầu xây dựng trên phần diện tích đất còn lại mà diện tích đất đó không phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Để tạo điều kiện cho các hộ gia đình xây dựng nhà ổn định chỗ ở mới, đồng ý việc UBND các huyện, thành phố thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ gia đình bị ảnh hưởng, thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất sau, để kịp thời bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư thực hiện dự án*”. Do đó, đề nghị UBND huyện Cao Lộc chỉ đạo cơ quan

chuyên môn rà soát toàn tuyến đường cao tốc thuộc địa bàn huyện có bao nhiêu trường hợp tương tự hộ Cam Văn Nghĩa, vợ là bà Hoàng Thị Mai báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh vào các kỳ báo cáo GPMB hàng tháng để được xem xét giải quyết.

5.2. Vương mắc về hạn mức cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ở

Thời gian qua trên địa bàn huyện Cao Lộc có một số trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất nông nghiệp sang đất ở với diện tích khá lớn (từ khoảng trên 1.000 m²). Trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở với diện tích đất lớn UBND tỉnh Lạng Sơn đã có hướng dẫn tại Công văn số 95/UBND-KTN ngày 10/02/2020, tuy nhiên nhiều trường hợp người sử dụng đất có ý kiến thắc mắc cho rằng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì không có quy định về hạn mức tối đa hoặc tối thiểu cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; các hộ có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước, do đó việc không chế diện tích cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở là không thỏa đáng, không phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Hiện nay theo quy định của pháp luật về đất đai không quy định diện tích tối đa được phép chuyển mục đích từ các loại đất khác sang đất ở. Để thống nhất xử lý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất khác sang đất ở với diện tích lớn, đồng thời giải quyết nhu cầu chính đáng của người sử dụng đất, bảo đảm vai trò quản lý của Nhà nước về đất đai, UBND tỉnh đã có ý kiến thống nhất chỉ đạo chung trên địa bàn Tỉnh tại Văn bản số 95/UBND-KTN ngày 10/02/2020. Đề nghị UBND huyện nghiêm túc thực hiện theo Văn bản số 95/UBND-KTN.

Đồng thời tại buổi làm việc, lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường đã trao đổi, hướng dẫn UBND huyện căn cứ vào thực tế hồ sơ của từng hộ gia đình và Công văn 95/UBND-KTN của UBND tỉnh để trả lời công dân bằng văn bản đối với các hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có diện tích lớn.

II. VƯƠNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN ĐĂNG KÝ SAN LẤP, CẢI TẠO MẶT BẰNG

Thực hiện Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định về việc san, gạt, đào, đắp, cải tạo mặt bằng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Công văn số 989/STNMT-NKS ngày 10/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn chi tiết mẫu biểu Tờ khai đăng ký và hồ sơ tài liệu yêu cầu trong san lấp, cải tạo mặt bằng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. UBND huyện Cao Lộc đã thực hiện việc đăng ký san lấp, cải tạo mặt bằng cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình theo đúng quy định.

Trường hợp san, gạt, cải tạo mặt bằng đối với các khu đất giáp các tuyến đường chính như: Quốc lộ 1A, quốc lộ 4A, quốc lộ 4B... thì phần diện tích nằm trong hành lang đường bộ do các đơn vị quản lý (như: Sở Giao thông vận tải, Tổng cục Đường bộ,...). Khi thực hiện việc đăng ký san lấp, cải tạo mặt bằng

các thửa đất này có cần văn bản chấp thuận của các cơ quan chủ quản đồng ý cho phép san gạt, mở lối ra, vào (phần hành lang đường bộ) để vào khu đất san lấp không? Nếu cần văn bản đồng ý thì văn bản này ban hành trước khi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình nộp hồ sơ đăng ký san lấp, cải tạo mặt bằng hay ban hành sau khi UBND huyện Quyết định đăng ký san lấp, cải tạo mặt bằng?.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Việc UBND tỉnh ban hành Quyết định 1188/QĐ-UBND nhằm mục đích quản lý chặt chẽ việc tự ý san gạt, chuyển mục đích đất trái phép; giải quyết nhu cầu chính đáng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định về việc san, gạt, đào, đắp, cải tạo mặt bằng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn và Công văn số 989/STNMT-NKS ngày 10/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn chi tiết mẫu biểu tờ khai đăng ký và hồ sơ tài liệu yêu cầu trong san lấp, cải tạo mặt bằng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn không có quy định gia hạn thời gian san gạt, cải tạo mặt bằng nhưng cũng không cấm việc gia hạn san gạt, cải tạo mặt bằng; hơn nữa thẩm quyền giải quyết thuộc UBND cấp huyện; trường hợp có lý do chính đáng, UBND huyện có thể gia hạn thời gian san gạt cải tạo, mặt bằng đối với trường hợp còn thời hạn san gạt, cải tạo mặt bằng hoặc cấp lại đối với trường hợp đã hết thời hạn san gạt, cải tạo mặt bằng.

San gạt, cải tạo mặt bằng đối với các khu đất tiếp giáp với các tuyến đường liên quan đến hành lang đường bộ: Đây là nội dung trong bước thẩm định; sau khi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND cấp huyện có văn bản xin ý kiến cơ quan quản lý về hành lang đường bộ để xử lý đối với phần hành lang đường bộ, trước khi tham mưu cho UBND huyện chấp thuận san gạt, cải tạo mặt bằng.

III. KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI NĐ SỐ 91/2019/NĐ-CP NGÀY 19/11/2019 CỦA CHÍNH PHỦ

1. Khó khăn, vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tại Khoản 4, Điều 4, Nghị định số 91 quy định “*Điều 4. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính*

4. Các hành vi vi phạm hành chính về đất đai quy định tại Nghị định này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được xác định là hành vi vi phạm đang được thực hiện”.

Các hành vi vi phạm như tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, lấn, chiếm đất,...(trừ các trường hợp quy định tại Khoản 3, Điều 4, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) được xác định là hành vi vi phạm đang được thực hiện. Trong quá trình thực hiện tại địa bàn huyện gặp một số khó khăn, vướng mắc như sau:

- Trường hợp sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai (tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, ...) trước ngày 01/7/2004, nhưng nay thửa đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc không phù hợp có đủ điều kiện xem xét, lập hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất theo Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ không hay phải kiểm tra, xem xét lập thủ tục xử lý vi

phạm theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ trước khi thực hiện cấp GCN.

- Trường hợp sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai (tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, ...) từ ngày 01/7/2014 trở về đây, nhưng nay thửa đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và sau khi lập thủ tục xử lý vi phạm có áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm không hay chỉ áp dụng biện pháp buộc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ (chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận QSD đất theo loại đất hiện trạng đang sử dụng).

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Trường hợp sử dụng đất vi phạm trước ngày 01/7/2004:

Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ chỉ áp dụng đối với các trường hợp không vi phạm pháp luật về đất đai. Đối với vướng mắc của huyện liên quan đến các đối tượng có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai nên không áp dụng quy định tại Điều 20.

Đối với các hành vi sai phạm nếu xác định đúng hành vi vi phạm vẫn đang thực hiện, mà trong Nghị định 91 có chế tài xử lý thì cần phải tiến hành lập thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trước khi xem xét thủ tục cấp Giấy CN.QSD đất theo đúng quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật xử lý vi phạm hành chính “1. Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện kịp thời và phải bị đình chỉ ngay. Việc xử lý vi phạm hành chính phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật.”. Quá trình xem xét xử lý VPHC cần xác minh kỹ đối tượng vi phạm, thời điểm vi phạm, hành vi vi phạm tại thời điểm đó có được quy định tại nghị định xử lý vi phạm hành chính về đất đai hay không, ... để xem xét xử phạt VPHC theo quy định (lưu ý Điều 65 Luật xử lý VPHC năm 2012 để xử phạt hoặc không xử phạt).

- Trường hợp sử dụng đất vi phạm từ ngày 01/7/2014 trở về đây: Về nguyên tắc các trường hợp VPHC về đất đai đều bị xử lý VPHC và áp dụng đầy đủ các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định đối với từng hành vi vi phạm. Tuy nhiên việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại Nghị định 91 gồm có nhiều biện pháp, do vậy việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả cần xem xét điều kiện nào đến trước, biện pháp nào không áp dụng được thì phải nêu rõ lý do không áp dụng trong quyết định xử phạt VPHC.

Ví dụ xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 11 Nghị định 91: Trường hợp thửa đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì sẽ áp dụng biện pháp hậu quả tại điểm b, c khoản 4 Nghị định 91 (buộc đăng ký đất đai, nộp lại số lợi bất hợp pháp); trường hợp mà không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì mới áp dụng biện pháp buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi xảy ra vi phạm. Nhưng phải nêu rõ lý do không áp dụng một trong các biện pháp khắc phục hậu quả đã được quy định là gì, có tính pháp lý, thuyết phục.

2. Khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng thực hiện biện pháp khắc phục

- Tại điểm a, Khoản 3, Điều 5, [Nghị định số 91/2019/NĐ-CP](#) ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định: “3. Các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại Nghị định này bao gồm:

a) *Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương để quy định mức độ khôi phục đối với từng loại vi phạm quy định tại Nghị định này;”*

Nghị định [số 91/2019/NĐ-CP](#) ngày 19/11/2019 của Chính phủ có hiệu lực thi hành từ ngày 05/01/2020, nhưng hiện nay chưa có văn bản của UBND tỉnh quy định mức độ khôi phục đối với từng loại đất vi phạm theo quy định nêu trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định 91, hiện tại UBND tỉnh chưa ban hành quy định chi tiết về mức độ khôi phục tình trạng đất đối với từng loại đất vi phạm. Nội dung này hiện Sở TN&MT đã tổng hợp trong báo cáo chung về vướng mắc trong quá trình thực hiện Nghị định 91 để báo cáo UBND tỉnh, Bộ TN&MT để xin ý kiến chỉ đạo.

Do việc quy định tại điểm a, Khoản 3, Điều 5, [Nghị định số 91/2019/NĐ-CP](#) trái với quy định tại Điều 29 Luật xử lý VPHC năm 2012, quy định:

“Điều 29. Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu

Cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính phải khôi phục lại tình trạng ban đầu đã bị thay đổi do vi phạm hành chính của mình gây ra; nếu cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính không tự nguyện thực hiện thì bị cưỡng chế thực hiện.”

3. Khó khăn trong việc xác định thẩm quyền của chủ tịch cấp xã tại khu vực đô thị (theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 38 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền phạt tiền đến 5 triệu đồng).

Ví dụ: Hành vi vi phạm chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn (*diện tích vi phạm dưới 0,02 héc ta*) được tại Điểm a Khoản 2 Điều 11, Với hành vi này nếu không có tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ thì mức phạt tiền sẽ là 4.000.000 thì thuộc thẩm quyền chủ tịch UBND cấp xã. Nhưng tại Khoản 3 Điều 11 quy định chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị thì hình thức và mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt quy định tại khoản 2 Điều này. Như vậy, cùng hành vi vi phạm, nhưng xảy ra tại khu vực đô thị phạt bằng 02 lần (4.000.000 x 2= 8.000.000). Vậy trường hợp này theo quy định sẽ vượt thẩm quyền của Chủ tịch UBND nhân dân cấp xã (cụ thể là Chủ tịch UBND thị trấn), tạo ra sự không thống nhất trong thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch UBND cấp xã.

Tại Điểm d Khoản 1 Điều 38 quy định thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả của Chủ tịch UBND cấp xã là Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất vi phạm.

Trong thực tiễn áp dụng bị mâu thuẫn giữa thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã, cụ thể như trường hợp xử phạt hành vi vi phạm hành chính theo

khoản 1, Điều 13 phải áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả tại khoản 5 Điều 13 là buộc đăng ký việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng với UBND cấp xã đối với trường hợp quy định tại khoản 1 điều này. Tuy nhiên ở Điểm d Khoản 1 Điều 38 quy định thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả của Chủ tịch UBND cấp xã chỉ là Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất vi phạm.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Đối với thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính của Chủ tịch UBND cấp xã đã được quy định rõ tại Khoản 1 Điều 38 Nghị định 91. Đề nghị UBND các xã, thị trấn áp dụng đúng.

Qua nghiên cứu các hành vi vi phạm đều có nhiều biện pháp khắc phục hậu quả (*buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất; buộc đăng ký đất đai; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp...*), trong khi đó thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã quy định tại điểm d khoản 1 Điều 38 Nghị định 91 về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả chỉ có “**Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm**”. Như vậy, các điều khoản về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả tại ND 91 đều vượt thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã. Do vậy, áp dụng điểm b, Khoản 4 Điều 52 Luật xử lý VPHC 2012 sẽ chuyển Chủ tịch UBND cấp huyện, cấp tỉnh để xử phạt.

4. Xử phạt hành vi chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất lúa:

Tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi:

Chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP) nhưng không đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp xã; Chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa vi phạm điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP).

Tuy nhiên, khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP) đến nay đã bị bãi bỏ bởi khoản 2 Điều 15 Nghị định 94/2019/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác.

Như vậy khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP và khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP đã bị bãi bỏ tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ. Do đó việc áp dụng xử phạt đối với trường hợp vi phạm tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 13, Nghị định số [91/2019/NĐ-CP](#) là không đảm bảo về mặt pháp lý, khó khăn, vướng mắc trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Theo quy định của Nghị định 91 căn cứ để xử phạt là Nghị định 35 (*được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP*), tuy nhiên hiện nay Nghị định 94 đã bãi bỏ các căn cứ pháp lý này nêu trên; căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính quy định về

nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính, trong đó quy định “*d) Chỉ xử phạt vi phạm hành chính khi có hành vi vi phạm hành chính do pháp luật quy định*”. Do đó nội dung này đang vướng mắc, Sở TN&MT sẽ tổng hợp báo cáo UBND tỉnh, Bộ TN&MT đề xin ý kiến.

5. Về xử phạt, khắc phục hậu quả trường hợp vi phạm xảy ra trước thời điểm có giao dịch quyền sử dụng đất:

Tại Điểm a Khoản 4 Điều 5 Nghị định 91 quy định 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. Khó khăn trong việc xác định thời điểm thực hiện hành vi vi phạm.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Phòng Chuyên môn được giao nhiệm thuộc UBND huyện, UBND xã cần kiểm tra, xác minh (*lập biên bản xác minh tình tiết vi phạm hành chính*) trước khi lập biên bản xử phạt hành chính để xác định thời điểm thực hiện hành vi vi phạm.

6. Khó khăn trong việc xác định đối tượng vi phạm để lập biên bản xử lý vi phạm hành chính:

Một số trường hợp khác có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu số 37/HĐCN có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng do một số vướng mắc trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính mà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những trường hợp này giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất mang tên chủ cũ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên chủ sử dụng mới và đối tượng vi phạm là chủ sử dụng mới, trường hợp này xử phạt theo đối tượng nào?

Trường hợp được cấp giấy năm 1995 theo bản đồ giải thửa chưa thực hiện cấp đổi theo bản đồ địa chính, giấy chứng nhận mang tên người bố, tuy nhiên tại thời điểm vi phạm người bố đã chết và chưa làm thủ tục thừa kế dẫn đến khó khăn trong việc xác định đối tượng bị xử phạt.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Phòng Chuyên môn, công chức được giao nhiệm vụ thuộc UBND huyện, UBND xã cần kiểm tra, xác minh (*lập biên bản xác minh tình tiết vi phạm hành chính, đối tượng vi phạm, thời điểm vi phạm,...*) để áp dụng khoản 1 Điều 2 NĐ số 91 có quy định rõ *đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của Nghị định này gồm các đối tượng có hành vi vi phạm hành chính....* và quy định tại điểm b khoản 4 Điều 5 Nghị định 91 “*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*”

để lập biên bản VPHC, xử phạt VPHC và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đúng đối tượng.

Theo báo cáo của huyện thì mặc dù ông bố đứng tên thửa đất và đã được cấp giấy CN.QSD đất mang tên ông, nhưng thời điểm xảy ra vi phạm ông đã chết. Đề nghị UBND huyện nghiên cứu quy định tại điểm b khoản 1 Điều 65 Luật xử lý vi phạm hành chính 2012, trong trường hợp ông bố có hành vi vi phạm hành chính thì thực hiện theo quy định tại Điều 65 Luật. Trường hợp ông con là người có hành vi vi phạm hành chính và còn trong thời hiệu xử phạt VPHC thì xử lý VPHC theo Nghị định số 91.

Trên đây là nội dung kết luận cuộc họp về những khó khăn vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn huyện Cao Lộc. Đề nghị UBND các huyện, thành phố chủ động chỉ đạo thực hiện các nội dung thuộc thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Lãnh đạo Sở;
- UBND huyện các huyện, TP;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chu Văn Thạch