

Số: /STNMT-QLĐĐ

Lạng Sơn, ngày tháng 6 năm 2023

V/v Phúc đáp Báo cáo số 198/BC-
UBND ngày 23/3/2023 của UBND
huyện Lộc Bình.

Kính gửi: UBND huyện Lộc Bình.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Báo cáo số 198/BC-UBND ngày 23/3/2023 của UBND huyện Lộc Bình khó khăn vướng mắc trong giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện Lộc Bình.

Qua xem xét nội dung Báo cáo nêu trên, đối chiếu quy định của pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về việc xác định diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở với diện tích lớn

Tại Báo cáo số 198/BC-UBND, UBND huyện kiến nghị UBND tỉnh có hướng dẫn, quy định cụ thể về diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất khác sang đất ở với diện tích bao nhiêu thì xác định là diện tích lớn.

Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, không giao UBND cấp tỉnh hướng dẫn, quy định cụ thể về diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất khác sang đất ở, nên không có cơ sở để thực hiện theo đề xuất của UBND huyện Lộc Bình. Đề nghị UBND huyện Lộc Bình căn cứ Điều 52, Điều 57 Luật Đất đai để quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng thẩm quyền quy định tại Điều 59 Luật Đất đai và chỉ đạo của UBND tỉnh tại mục 2 Công văn số 95/UBND-KTN ngày 10/02/2020 về việc giải quyết các trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở với diện tích lớn trên địa bàn tỉnh.

2. Về thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân

Tại Báo cáo số 198/BC-UBND, UBND huyện kiến nghị UBND tỉnh có hướng dẫn cụ thể về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, nhu cầu về đất để ở của người xin chuyển mục đích sử dụng đất để đảm bảo thực hiện thống nhất, đúng quy định.

Về hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất được 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 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT. Trong đó chú ý: Các nội dung đánh giá, thẩm định trên phải được lập thành biên bản (xác minh thực địa); nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải trên cơ sở

xem xét đơn đề nghị của người có nhu cầu sử dụng đất theo quy định tại Điều 46 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân...Đề nghị UBND huyện chỉ đạo nghiên cứu kỹ, thực hiện.

Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, người sử dụng đất được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình khi đủ điều kiện, không phân biệt người sử dụng đất có hộ khẩu, địa chỉ thường trú tại địa phương khác.

3. Việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi hủy hoại đất

Tại Báo cáo số 198/BC-UBND, UBND huyện nêu: Theo quy định tại Quyết định số 17/2022/QĐ-UBND ngày 07/7/2022 của UBND tỉnh; Điều 12, Điều 15 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ, trường hợp làm biến dạng địa hình và trường hợp làm suy giảm chất lượng đất thì buộc đối tượng vi phạm khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Vậy trong trường hợp người sử dụng đất có hành vi hủy hoại đất, đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt, người sử dụng đất đã chấp hành nộp phạt hoặc trường hợp có hành vi hủy hoại đất nhưng đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định khoản 1, điểm a khoản 2 và điểm e, khoản 3 Điều 4 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ, thửa đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất ở, khi người sử dụng đất có nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì có phải buộc người sử dụng đất phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu hay không?

Về biện pháp khắc phục hậu quả: Theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ đã quy định rõ đối với hành vi vi phạm hủy hoại đất thì bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả “Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Trường hợp người có hành vi vi phạm không chấp hành thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai”.

Về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Theo quy định trên đối tượng vi phạm phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Việc không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đã được pháp luật quy định thuộc những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Xử lý vi phạm hành chính; khoản 3 Điều 22 Nghị định số 19/2020/NĐ-CP ngày 12/02/2020 của Chính phủ về kiểm tra, xử lý kỷ luật trong thi hành pháp luật về xử lý vi phạm hành chính. Trường hợp hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính thì vẫn buộc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Đề nghị UBND huyện Lộc Bình xem xét thực hiện việc xử lý vi phạm hành chính theo đúng quy định, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả được quy định tại điều, khoản xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật. Sau khi người vi phạm chấp hành đầy đủ nội dung quyết định xử phạt vi phạm hành chính mới xem xét thực hiện các thủ tục pháp lý khác theo quy định để bảo đảm nguyên tắc xử lý vi phạm hành chính quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 Luật xử lý vi phạm hành chính “a) Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, ngăn chặn kịp thời và phải bị xử lý nghiêm minh, mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật”.

4. Việc người sử dụng đất ủy quyền cho người khác thực hiện thủ tục đất đai

Tại Báo cáo số 198/BC-UBND, UBND huyện nêu: UBND huyện tiếp nhận một số hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang mục đích đất ở, người thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích là người được nhận ủy quyền từ người sử dụng đất (theo đó, người được ủy quyền ký tên toàn bộ hồ sơ chuyển mục đích (đơn xin chuyển mục đích, tờ khai, đơn xin miễn giảm....)).

UBND huyện gặp lúng túng trong trường hợp người sử dụng đất ủy quyền cho người khác thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, thay người sử dụng đất ký tên vào các thành phần hồ sơ có đảm bảo quy định hay không? Với các nội dung vướng mắc như trên, UBND huyện báo cáo, xin ý kiến tư vấn của các Sở, ngành liên quan có hướng dẫn để UBND huyện thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Tại khoản 1 Điều 138 Bộ luật dân sự, quy định: "1. Cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự." Và Điều 562 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định: "Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định." Như vậy, theo quy định trên người sử dụng đất **có thể ủy quyền cho người khác** thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất, cần xem xét mục đích, lý do ủy quyền.

Tại khoản 1 Điều 55 Luật Công chứng 2014 quy định: "1. Khi công chứng các hợp đồng ủy quyền, công chứng viên có trách nhiệm kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền đó cho các bên tham gia." Như vậy, trách nhiệm giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền thuộc về người công chứng, chứng thực.

Để đảm bảo thống nhất, chặt chẽ theo quy định của pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND huyện tham vấn ý kiến của Sở Tư pháp theo chức năng, nhiệm vụ cơ quan quản lý nhà nước về công tác công chứng, chứng thực, xem xét nội dung vướng mắc tại mục 4 Báo cáo số 198/BC-UBND ngày 23/3/2023 của UBND huyện.

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến phúc đáp đề UBND huyện Lộc Bình xem xét, nghiên cứu thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh (B/c);
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Sở, Thanh tra sở;
- Văn phòng ĐKDD tỉnh;
- Cán bộ đầu mối;
- Lưu VT, QLDD(NĐT).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chu Văn Thạch