

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 4929/BTNMT-TCQLĐĐ

V/v hướng dẫn giải quyết vướng mắc trong
công tác quản lý nhà nước về tài nguyên
môi trường

Hà Nội, ngày 01 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định

Phúc đáp Công văn số 3568/UBND-KT ngày 22 tháng 8 năm 2016 của Quý Ủy ban về đề nghị hướng dẫn giải quyết vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về tài nguyên môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về thu hồi đất sử dụng không hiệu quả, cho thuê đất, không thực hiện nghĩa vụ tài chính

Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định thu hồi đất trong các trường hợp: sử dụng đất không đúng mục đích và đã bị xử phạt hành chính về sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; không thực hiện nghĩa vụ tài chính và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành.

Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật không quy định thu hồi đất đối với các trường hợp sử dụng đất không hiệu quả, cho thuê lại đất. Trong thực tế, có nhiều trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng sử dụng không hiệu quả, lãng phí đất, đem cho người khác thuê lại nhưng không có căn cứ để thu hồi.

Đối với các trường hợp không thực hiện nghĩa vụ tài chính (chậm nộp tiền thuê đất) cơ quan thuế không ra quyết định xử phạt mà chỉ có thông báo tính tiền chậm nộp nên không có căn cứ để thu hồi đất của tổ chức vi phạm

Trả lời:

- Luật Đất đai năm 2013 không quy định thu hồi đất đối với hành vi sử dụng đất không hiệu quả.

- Đối với trường hợp cho thuê lại đất: theo quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”, tại Khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013 quy định nghĩa vụ của người sử dụng đất là phải thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền

sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với trường hợp người sử dụng đất cho thuê lại quyền sử dụng đất mà có hành vi vi phạm pháp luật đất đai thì bị xem xét xử lý đối với những hành vi đã được quy định trong Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Đối với trường hợp không thực hiện nghĩa vụ tài chính (chậm nộp tiền thuê đất): Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã bổ sung quy định chi tiết điểm g Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai theo hướng:

“13. Bổ sung Điều 15a như sau:

“Điều 15a. Thu hồi đất đối với trường hợp không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất

Việc thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai được thực hiện trong trường hợp người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không chấp hành.”

2. Về thu hồi đất nông nghiệp do không sử dụng

Tại Điểm h Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 quy định nhà nước thu hồi: Đất trồng cây hàng năm không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục. Căn cứ vào các quy định này thì đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác không được sử dụng trong thời gian dài không thu hồi được.

Trả lời:

- Quy định tại điểm h Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 được kế thừa từ Khoản 11 Điều 38 của Luật Đất đai năm 2003.

- Quy định nêu trên nhằm thực hiện nguyên tắc sử dụng đất “tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường” đã được quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Luật Đất đai. Vì đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng là các loại đất quan trọng, có ý nghĩa đối với an ninh lương thực, phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường nên cần có sự quản lý nghiêm ngặt.

- Đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác. Luật Đất đai chỉ quy định thu hồi đất do không sử dụng đất liên tục. Tuy nhiên, Bộ Tài

nguyên và Môi trường cũng xin ghi nhận ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định để xem xét bổ sung quy định vào Nghị định sửa đổi Nghị định số 102/2014/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với các hành vi không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa các loại đất khác vào sử dụng.

3. Về thời hạn sử dụng đất các dự án có mục đích hỗn hợp (gồm các mục đích: căn hộ để bán, văn phòng, thương mại, dịch vụ)

Tại Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài”. Khi thực hiện quy định trên, việc giao đất gặp vướng mắc: trường hợp chủ dự án nộp tiền sử dụng đất với thời hạn lâu dài thì không có căn cứ để tính tiền sử dụng đất phải nộp; trường hợp chủ dự án nộp tiền sử dụng đất theo thời hạn của dự án (50 năm), khi chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà ở theo thời hạn ổn định lâu dài, vấn đề này có sự bất cập về thời hạn sử dụng đất liên quan đến nghĩa vụ tài chính nhưng chưa có hướng dẫn xử lý cụ thể.

Trả lời:

- Theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013 thì Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê.

- Theo quy định tại Khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2013 thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án (thông thường là 50 năm); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, Điều 3 Thông tư số 77/2015/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính thì chủ đầu tư khi được Nhà nước giao đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở (thời hạn sử dụng ổn định lâu dài).

Căn cứ vào các quy định của pháp luật nêu trên thì chủ đầu tư thực hiện dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo giá đất ở (không được nộp tiền sử dụng đất theo

thời hạn của dự án 50 năm); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất. Như vậy, về bản chất, chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất ở cho Nhà nước để được bán nhà ở gắn với quyền sử dụng đất, trong đó bao gồm giá bán nhà và đất (quy định này khắc phục bất cập của Luật Đất đai năm 2003 là chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất có thời hạn, khi bán nhà thì người sử dụng đất phải nộp tiền chênh lệch giữa giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh. Nhiều vụ khiếu kiện đã xảy ra, điển hình là khiếu kiện của người mua nhà ở tại Khu đô thị Phú Mỹ Hưng).

4. Về việc giao đất để xây dựng các dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng

Hiện nay, có nhiều nhà đầu tư xin giao đất để xây dựng các dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng như: căn hộ nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn (condotel). Sau khi xây dựng xong nhà đầu tư sẽ bán các căn hộ để kinh doanh hoặc nhà đầu tư huy động vốn để xây dựng dưới hình thức bán các căn hộ để kinh doanh. Việc giao đất cho các dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013, không có loại đất bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Do đó, cần xác định những dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng này thuộc loại đất nào trong phân loại đất tại Điều 10 của Luật đất đai để xác định được mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 55 hay thuộc trường hợp thuê đất để sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013.

5. Về cho thuê đất khai thác khoáng sản

Tại Điểm đ Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với: “Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản”. Theo quy định trên, các dự án khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản thì Nhà nước không thu hồi đất của người đang sử dụng đất để cho thuê, chủ dự án khai thác khoáng sản phải tự thỏa thuận với người đang sử dụng đất để thực hiện dự án.

Đồng thời, Luật Khoáng sản và Nghị định số 22/2012/NĐ-CP ngày 26/3/2012 của Chính phủ quy định phải thực hiện đấu giá quyền khai thác khoáng sản.

Khi thực hiện các quy định của hai Luật nêu trên xảy ra trường hợp người trúng đấu giá quyền khai thác khoáng sản đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước về quyền khai thác khoáng sản, nhưng sau đó lại không thỏa thuận được với người đang sử dụng đất, nên dự án không thể triển khai được. Do đó, đề nghị xem xét lại quy định về nội dung này của Luật Đất đai và Luật Khoáng sản.

Trả lời:

- Điều 3 Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước chỉ thu hồi đất đối với các dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản. Như vậy, đối với các trường hợp Nhà nước không thu hồi đất thì Nhà đầu tư phải thỏa thuận với người sử dụng đất.

- Về vướng mắc mà Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định nêu trong quá trình thực hiện Luật Đất đai, Luật Khoáng sản, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin ghi nhận để kiến nghị với Chính phủ và Quốc hội để giải quyết vướng mắc này.

6. Về chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích nông nghiệp khác

Hiện nay, trong thực tế có một số hộ nông dân chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang làm chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm, tuy nhiên trong Luật đất đai chưa quy định cụ thể; đề nghị Bộ hướng dẫn xử lý.

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 57 của Luật Đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang làm chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm thì không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuy nhiên hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện đăng ký biến động theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

7. Quy định về thời hạn của giá đất

Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP không quy định thời hạn của giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, giá đất nông nghiệp (50 năm hoặc 70 năm), do đó các trường hợp thuê đất nộp tiền một lần cho cả thời gian thuê không có cơ sở để xác định tiền thuê đất phải nộp.

Trả lời:

Để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, phù hợp với quy định về thời hạn sử dụng đất thuê tại Điều 126 Luật Đất đai. Tuy nhiên về vấn đề này, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu quy định trong dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai trình Chính phủ ban hành theo hướng: “*Giá đất trong khung giá đất, bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.*”

Đối với địa phương mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định thời hạn sử dụng đất để tính giá đất trong bảng giá đất khác với quy định tại Khoản này thì phải điều chỉnh lại cho phù hợp”.

8. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

Theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định 2 cách xác định giá trị hiện có của nhà công trình bị thiệt hại như sau:

- Tại Khoản 1 quy định: “Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành”

Theo cách xác định này, ngoài giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại còn được tính thêm “khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm % theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”

- Tại Khoản 2 quy định: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng.

Tuy nhiên, nhiều khi áp dụng 2 phương pháp này thì kết quả tính toán theo Khoản 1 có sự chênh lệch tăng rất lớn so với cách tính theo quy định tại Khoản 2 (cùng một công trình) nên trong thực tế địa phương lúng túng trong việc áp dụng, đồng thời gây nên sự không công bằng, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu sửa đổi

Trả lời:

Về nội dung này, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đã có Công văn số 571/STNMT-CCQLĐĐ ngày 24 tháng 5 năm 2016 về việc hướng dẫn một số vướng mắc trong bồi thường, giải phóng mặt bằng gửi Tổng cục Quản lý đất đai.

Ngày 11 tháng 8 năm 2016, Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 1514/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường. Nội dung Công văn số 1514 /TCQLĐĐ-CKTPTQĐ đã trả lời như sau:

“Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã quy định mức bồi thường nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 của Luật Đất đai được tính bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó. Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP chỉ quy định công thức tính giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại (nêu tại Khoản 1).

Do vậy, khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, đơn vị bị thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất thì mức bồi thường thiệt hại về nhà, công trình được áp dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP”.

9. Thu hồi một phần diện tích đất để thực hiện dự án không thuộc đối tượng nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 62 Luật Đất đai

Các dự án không thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai mà có sử dụng phần lớn diện tích đất do Nhà nước quản lý, chưa giao quyền sử dụng và một phần nhỏ diện tích đất đã giao cho hộ gia đình, cá nhân. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án gặp khó khăn, nhà nước có thực hiện việc thu hồi đất được không?

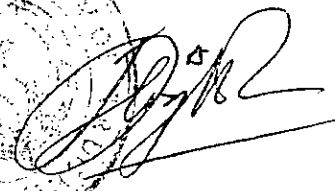
Trả lời:

Đối với các trường hợp không thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 62 Luật Đất đai thì chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai, Điều 16 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, gửi Quý Ủy ban để nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để b/c);
- Sở TN&MT tỉnh Bình Định;
- Lưu: VT, VP(TH), TCQLĐĐ (CSPC, Đ5).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**

Nguyễn Thị Phương Hoa

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

SAO Y BẢN CHÍNH

Số: 1694/SY-UBND

Bình Định, ngày 11 tháng 11 năm 2016

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: TNMT, TC, XD;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo VP, K4, K7;
- Lưu: VT (25b)

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÒNG CHÁNH VĂN PHÒNG**

Nguyễn Đức Thi