

Số: /TTr-PMN

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

V/v phúc đáp Văn bản số 2152/STNMT-TTr ngày 08/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 2152/STNMT-TTr ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Quý Sở về việc xin ý kiến hướng dẫn vướng mắc trong xử lý khu đất cho doanh nghiệp thuê, sử dụng không hiệu quả.

1. Theo Văn bản số 2152/STNMT-TTr nêu trên:

Doanh nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất vào năm 2005, hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, để xây dựng trụ sở làm việc (không có dự án đầu tư) với diện tích 700 m² và đã đưa vào sử dụng từ năm 2005. Hiện trạng trụ sở cũ được Doanh nghiệp tiếp tục sử dụng (có trước khi thuê đất, chiếm 50% diện tích đất thuê, kết cấu nhà cấp 4), phần diện tích đất còn lại làm sân bãi để vật tư, đường đi. Đến năm 2019, Doanh nghiệp đã tháo dỡ một phần trụ sở cũ để chuẩn bị xây dựng trụ sở mới, nhưng việc triển khai xây dựng chậm, kéo dài, đến nay vẫn bỏ đất trống. Qua làm việc, Doanh nghiệp cho rằng vẫn còn nhu cầu sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên. Hiện nay, có 02 ý kiến khác nhau để xử lý khu đất nêu trên:

- Ý kiến thứ nhất cho rằng: Việc Doanh nghiệp thuê đất nhưng không sử dụng hết diện tích đất (50% diện tích) hoặc đã sử dụng đất nhưng sau đó Doanh nghiệp đã tháo dỡ một phần trụ sở vào năm 2019, đến nay không xây dựng mới trụ sở (xem như không sử dụng đất) đã vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, phải xử lý thu hồi đất. Tuy nhiên, hồ sơ thuê đất không có dự án đầu tư để so sánh tiến độ sử dụng đất.

- Ý kiến thứ hai cho rằng: Không xử lý thu hồi đất được theo điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai. Lý do: Doanh nghiệp đã đưa đất vào sử dụng từ năm 2005, nộp tiền thuê đất (không vi phạm Luật Đất đai), nên chỉ xử lý theo hướng thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Vụ việc đang vướng mắc nêu trên, Luật Đất đai năm 2013 chưa có điều khoản quy định thu hồi đất phi nông nghiệp do không sử dụng nhiều năm liên tục (không có quy định thu hồi đất do sử dụng không hiệu quả). Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn áp dụng quy định để xử lý trường hợp nêu trên và hướng dẫn khác phục việc cho doanh nghiệp thuê đất nhưng không có dự án đầu tư trước Luật Đất đai năm 2013.

2. Từ những nội dung trên, nếu không có tình tiết nào khác, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Đối với Doanh nghiệp thuê đất năm 2005 trả tiền thuê đất hàng năm nêu trên, nếu việc sử dụng đất không phải được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai năm 2003, thì không thuộc trường hợp thu hồi đất theo điểm i, khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

- Doanh nghiệp đã đưa đất vào sử dụng từ năm 2005 đến nay và thực hiện đầy đủ việc nộp tiền thuê đất hàng năm. Đến năm 2019, Doanh nghiệp đã tháo dỡ một phần trụ sở cũ để chuẩn bị xây dựng trụ sở mới, nhưng việc triển khai xây dựng chậm, kéo dài, đến nay vẫn bỏ đất trống. Tuy nhiên, Doanh nghiệp vẫn đang sử dụng một phần trụ sở cũ, một phần diện tích đất còn lại làm sân bãi để vật tư, đường đi. Doanh nghiệp cho rằng vẫn còn nhu cầu sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên, vẫn nộp tiền thuê đất hàng năm. Việc thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 chỉ thực hiện khi có dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Doanh nghiệp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi bị thu hồi đất theo khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất theo điểm c khoản 1 Điều 76 Luật Đất đai năm 2013.

Trên đây là ý kiến của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường để Quý Sở tham khảo trong quá trình giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chánh Thanh tra Bộ (để báo cáo);
- Lưu: VT, HS, P.MN (D).

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

Lê Văn Dũng