

Số: /UBND-ĐT

V/v xin ý kiến áp dụng biện pháp  
khắc phục hậu quả trong xử phạt vi  
phạm hành chính về đất đai

TP. Nam Định, ngày tháng 12 năm 2023

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trên cơ sở ý kiến phản ánh của các hộ dân tại phường Lộc Hòa, thành phố Nam Định về một số cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường, UBND thành phố Nam Định đã giao cho UBND phường Lộc Hòa tiến hành kiểm tra và báo cáo kết quả về UBND thành phố. Trên cơ sở báo cáo của UBND phường Lộc Hòa, Biên bản vi phạm hành chính, báo cáo của phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tư pháp, UBND thành phố Nam Định đã báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định, Sở Xây dựng tỉnh Nam Định, Sở Tư pháp tỉnh Nam Định xin ý kiến về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả khi thực hiện xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, tuy nhiên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định đề nghị UBND thành phố có văn bản xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường đề hướng dẫn thực hiện (có văn bản của các Sở kèm theo), UBND thành phố Nam Định trân trọng báo cáo Bộ Tài nguyên & Môi trường nội dung cụ thể như sau:

**1. Hành vi vi phạm:** 03 công ty là Công ty cổ phần bao bì Vihaco, Công ty cổ phần Việt Tiến Nam Định, Công ty cổ phần Hưng Cát đang sử dụng đất tại tổ 3 phường Lộc Hòa có hành vi vi phạm hành chính về chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định mà không đăng ký, cụ thể làm xướng sản xuất trên đất ở.

**2. Các quy định của pháp luật:**

- Khoản 5, Điều 144 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

- Khoản 1, Điều 153 Luật Đất đai năm 2013 quy định đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; Khoản 2 quy định việc sử dụng đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

- Điểm d, khoản 1, Điều 11 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT (được sửa đổi bởi khoản 2, Điều 5 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT) quy định chuyển đất ở sang

đất phi nông nghiệp không phải là đất ở không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động.

- Khoản 11, Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định đối với các công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì xử phạt theo quy định tại nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Khoản 4, Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP quy định xử phạt đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định mà không đăng ký.

- Khoản 5, Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP quy định các biện pháp khắc phục hậu quả.

### **3. Nhận xét, đánh giá:**

Hành vi xây dựng nhà xưởng sản xuất trên đất ở của 03 công ty nêu trên vi phạm quy định tại khoản 4, Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP, ngoài hình thức xử phạt chính là phạt tiền còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại khoản 5, Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP.

Tuy nhiên khi áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, UBND thành phố còn đang có cách hiểu khác nhau, cụ thể như sau:

- **Cách hiểu thứ nhất:** Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc làm thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm c, khoản 5, Điều 13 Nghị định số 91/2022/NĐ-CP; khoản 2, Điều 5 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Tuy nhiên các vị trí vi phạm nêu trên đều không phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch sử dụng đất nên không đủ điều kiện để được đăng ký chuyển mục đích theo quy định.

- **Cách hiểu thứ hai:** Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm quy định tại điểm a khoản 5 Điều 13 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 (*Tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính các công trình vi phạm sử dụng vào mục đích làm nhà xưởng để sản xuất không phải để làm nhà ở nên buộc phải phá dỡ toàn bộ các công trình vi phạm đã xây dựng trên đất ở*).

UBND thành phố trân trọng báo cáo, xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường để làm căn cứ triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

#### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên & Môi trường;
- Phòng Tài nguyên & Môi trường;
- Lưu VT, ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Huy Thành**

