

BÁO CÁO THAM LUẬN

tại “Hội nghị hướng dẫn nghiệp vụ thanh tra; tập huấn, hướng dẫn về công tác thanh tra, kiểm tra năm 2024 của ngành Tài nguyên và Môi trường ”

Nội dung: Những vấn đề cần lưu ý trong việc thực hiện xử phạt vi phạm hành chính về đất đai; kiểm tra, xử lý các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất

I. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý TRONG VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

1. Căn cứ pháp lý:

- Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019;
- Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 sửa đổi, bổ sung 10 điểm của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP (Tại Điều 1 Nghị định số 04/2022/NĐ-CP)

2. Các nội dung cần lưu ý:

2.1. Chương I: Những quy định chung

- Điều 3. Giải thích từ ngữ

+ Về khái niệm “**Chiếm đất**” là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép;
Lưu ý: phân biệt với việc sử dụng đất ổn định không có giấy tờ và việc “khai hoang” đất chưa sử dụng trước khi Nhà nước quản lý.
- Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép;
Lưu ý: Khi xử lý vụ việc này, người bị lấn chiếm đất có thể đề nghị UBND xử lý hành vi vi phạm hành chính hoặc khởi kiện đòi lại đất tại TAND theo Luật tố tụng dân sự.
- Sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng đất và đã có quyết định thu hồi đất được công bố, tổ chức thực hiện nhưng người sử dụng đất không chấp hành (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp);
- Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Lưu ý: Thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

+ Về khái niệm “**Hủy hoại đất**” là hành vi **làm biến dạng địa hình** hoặc **làm suy giảm chất lượng đất** hoặc **gây ô nhiễm đất** mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định, trong đó:

Lưu ý:

Hành vi này ngoài 3 nội dung tác động vào đất như trên, còn phải dẫn đến hậu quả là **làm mất hoặc giảm** năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định. Mục đích sử dụng đất đã xác định là mục đích của thửa đất trước khi bị tác động “hủy hoại”; VD: đất trồng cây, đất nuôi trồng thủy sản ...

Như thế nào là “**làm biến dạng địa hình**”, “**làm suy giảm chất lượng đất**”, “**gây ô nhiễm đất**”, “**làm mất khả năng sử dụng đất**”, “**làm giảm khả năng sử dụng đất**” đã được quy định chi tiết tại Nghị Định.

+ “**Giao dịch về quyền sử dụng đất**” là trường hợp các bên liên quan thực hiện việc chuyển đổi hoặc chuyển nhượng hoặc tặng cho hoặc cho thuê, cho thuê lại hoặc thừa kế hoặc thế chấp hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Điều 4. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm.
2. Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:

a) Đối với hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc quy định tại khoản 3 Điều này thì thời hiệu được tính từ thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm;

b) Đối với hành vi vi phạm hành chính đang được thực hiện quy định tại khoản 4 Điều này thì thời hiệu được tính từ thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hành vi vi phạm;

3. Các hành vi vi phạm được xác định là đã kết thúc và thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm như sau:

a) Hành vi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê đất trả tiền một lần, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, thuê đất trả tiền một lần, thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất không được giao dịch hoặc không đủ điều kiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký ; thời điểm kết thúc hành vi giao dịch về quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

b) Hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê nhưng không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc đủ điều kiện nhưng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cho phép mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản chuyển nhượng đã ký; thời điểm kết thúc hành vi

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

c) Hành vi người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở chưa có nhà ở không thuộc dự án phát triển nhà ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất ở nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp hoặc thuê đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản chuyển quyền đã ký; thời điểm kết thúc hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

d) Hành vi chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư đã được thực hiện nhưng quyền sử dụng đất không được chuyển nhượng hoặc không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất đã ký; thời điểm kết thúc hành vi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

đ) Hành vi bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm không đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật đất đai nhưng các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản bán, mua tài sản đã ký; thời điểm kết thúc hành vi bán, mua tài sản là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

e) Các hành vi hủy hoại đất; di chuyển, làm sai lệch hoặc hư hỏng mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính; tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất đã kết thúc trước thời điểm phát hiện hành vi vi phạm. Thời điểm kết thúc của các hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã thực hiện xong các hoạt động của hành vi vi phạm đó;

g) Hành vi vi phạm điều kiện hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai mà hoạt động dịch vụ đã thực hiện xong và các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản thực hiện dịch vụ đã ký kết; thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm ký văn bản thanh lý hợp đồng hoặc văn bản thực hiện dịch vụ đã ký kết;

h) Hành vi cung cấp thông tin không chính xác phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai; thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã thực hiện xong việc cung cấp thông tin không chính xác cho tổ chức, cá nhân thực hiện nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật;

i) Hành vi của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản không nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây

dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất tự nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 7 Điều 26 của Luật nhà ở và khoản 4 Điều 13 của Luật kinh doanh bất động sản; nhưng sau thời hạn quy định chủ đầu tư đã khắc phục sai phạm. Thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã nộp hồ sơ hoặc đã cung cấp đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất để tự nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo quy định;

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.

Có 11 nhóm hành vi được xác định là hành vi đang diễn ra gồm: (1) sử dụng đất không đúng mục đích (các Điều 9,10,11,12); (2) lấn chiếm đất (Điều 14); (3) không đăng ký đất đai (Điều 17); (4) không làm thủ tục chuyển sang thuê đất (Điều 33); (5) gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc SDD của người khác (Điều 16); (6) thực hiện giao dịch về đất đai, tài sản gắn liền với đất mà các bên chưa hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng giao dịch đã ký; (7) vi phạm điều kiện hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai mà các bên liên quan chưa hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng; (8) chủ dự án kinh doanh bất động sản quá thời hạn quy định (50 ngày) mà không nộp hồ sơ hoặc không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất tự nộp hồ sơ cấp GCN; (9) hủy hoại đất (Điều 15); (10) đang di chuyển, làm sai lệch hoặc hư hỏng mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính; (11) đang tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất.)

- Điều 5. Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:

2. Hình thức xử phạt bổ sung:

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;

b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm theo quy định tại Nghị định này;

c) Buộc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai;

d) Buộc trả lại đất sử dụng không đúng quy định;

Lưu ý: áp dụng với các hành vi: (1) lấn, chiếm đất của người khác (2) nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng QSDĐ không đủ điều kiện, không đúng quy định.

Không phải trả lại đất trong 04 trường hợp: (1) lấn, chiếm đất nhưng có đủ điều kiện được công nhận theo Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; (2) nhận chuyển quyền SD đất chưa có GCN nhưng có đủ điều kiện cấp GCN theo quy định hoặc (3)

bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản hoặc cá nhân đã chuyển đi nơi khác được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận hoặc (4) Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất không được chuyển quyền thì Nhà nước thu hồi đất.

- d) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất;
- e) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, tiền cho thuê lại đất không đúng quy định của pháp luật trong thời gian sử dụng đất còn lại;
- g) Buộc hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai;
- h) Buộc hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định;
- i) Buộc chấm dứt hợp đồng mua, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất không đủ điều kiện quy định;
- k) Buộc sử dụng đất đúng theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất;
- l) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính như trước khi vi phạm;
- m) Buộc cung cấp hoặc cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu cơ quan, người có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai;
- n) Buộc thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại Điều 24 của Nghị định này.
- o) Buộc nộp Giấy chứng nhận đã cấp đổi với trường hợp quy định tại Điều 35 của Nghị định này;
- p) Hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đã thực hiện đối với trường hợp sử dụng giấy tờ giả để thực hiện thủ tục hành chính và các công việc khác liên quan đến đất đai mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự;
- q) Xử lý tài sản tạo lập không hợp pháp quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này;
- r) Thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai đối với các trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các Điều 15, 18, 19, 22, 26, 29, 30 và 32 của Nghị định này.

Lưu ý: Nhà nước thu hồi đất đối với 04 trường hợp: (1) không chấp hành xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả đối với các hành vi hủy hoại đất; không sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quá thời gian quy định tại điểm h khoản 1 Điều 64; (2) chuyển quyền (chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho), cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn; (3) đất không được chuyển quyền mà đã chuyển nhượng, tặng cho; (4) nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng mà không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó phải trả lại đất, nhưng bên chuyển quyền không còn sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

Ngoài các trường hợp trên, Nhà nước còn thu hồi theo Luật đất đai sau khi xử phạt mà tiếp tục vi phạm với các trường hợp: sử dụng đất không đúng mục đích; không thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

4. Việc áp dụng hình thức xử phạt vi phạm hành chính và thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp có giao dịch về quyền sử dụng đất như sau:

Có giao dịch về quyền sử dụng đất là các trường hợp vi phạm có liên quan đến việc chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:

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;**

VD: Ông A chiếm đất bán cho Ông B, Ông B xây dựng nhà để ở. Trường hợp này Ông A bị xử lý về hành vi chiếm đất và hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện; Ông B bị xử lý về hành vi Sử dụng đất không đúng mục đích.

b) Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai **thì xử phạt vi phạm hành chính đối với cả hai bên chuyển đổi quyền sử dụng đất.** 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.** Trường hợp cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai **thì xử phạt vi phạm hành chính đối với người sử dụng đất đã cho thuê, đã thế chấp.**

Ngoài việc xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm này, bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền còn phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Nghị định này.

Lưu ý: theo quy định của luật Xử lý vi phạm hành chính thì người nào gây ra hành vi thì người đó bị xử phạt (đối tượng bị xử phạt), do đó người nhận chuyển quyền không bị xử phạt đối với hành vi do người chuyển quyền thực hiện.

Người nhận chuyển quyền bị xử lý về các hành vi vi phạm pháp luật do mình gây ra.

- Điều 7. Việc xác định số lợi bất hợp pháp

Việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện như sau:

1. Trường hợp sử dụng đất sang mục đích khác mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 và 13 của Nghị

định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị chênh lệch của loại đất trước và sau khi vi phạm tính trên diện tích đất đã chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian vi phạm (kể từ thời điểm bắt đầu chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính). Giá đất của loại đất trước và sau khi vi phạm được xác định bằng giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với giá của loại đất trước khi vi phạm) và tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính (đối với giá của loại đất sau khi chuyển mục đích). Số lợi có được do chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm} \\ \text{đạt vi phạm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất (G2)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của diện tích đất vi phạm theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (G1)} \\ \text{Giá trị của diện tích đất vi phạm theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số năm vi phạm} \\ \text{Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định của bảng giá đất đối với loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất thuộc chế độ sử dụng có thời hạn; trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70 năm} \end{array}$$

$$G(1,2) = \text{Diện tích đất vi phạm} \times \text{giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định}$$

Loại đất trước khi vi phạm được xác định theo quy định tại Điều 3 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; loại đất sau khi vi phạm được xác định theo hiện trạng tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính.

2. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị của phần diện tích đất lấn, chiếm trong thời gian vi phạm (kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất lấn, chiếm đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính), tính theo giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với loại đất đang sử dụng sau khi lấn, chiếm tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính, được tính bằng công thức sau:

$$\text{Số lợi bất hợp pháp} \times \text{Diện tích đất vi phạm} \times \text{Giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định}$$

có được do thực hiện hành vi phạm	=	Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định của bảng giá đất đối với loại đất đang sử dụng thuộc chế độ sử dụng đất có thời hạn; trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70 năm	x	Số năm vi phạm
--	---	--	---	-------------------

Lưu ý: Số năm vi phạm chỉ tính từ khi sử dụng đất vào loại đất có quy định trong bảng giá. Trường hợp lấn, chiếm đất có mục đích sử dụng nhưng sau đó không sử dụng thì vẫn thu số lợi bất hợp pháp và xác định theo loại đất trước khi lấn chiếm. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng mà không sử dụng vào mục đích của loại đất nào được quy định trong bảng giá đất thì không có số lợi bất hợp pháp.

3. Trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 3 Điều 19, khoản 1 Điều 22, Điều 25, khoản 3 Điều 27 của Nghị định này **được xác định bằng giá trị chuyển quyền sử dụng đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã chuyển quyền, nhưng không thấp hơn giá trị tính theo giá đất tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính** và được tính bằng công thức sau:

		Diện tích đất		
		vi phạm	x	Giá đất
Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi phạm	=			x Số năm vi phạm
		Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định của bảng giá đất đối với loại đất chuyển quyền thuộc chế độ sử dụng đất có thời hạn; trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70 năm		

4. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không đủ điều kiện trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 2 và 4 Điều 19, Điều 20, khoản 2 Điều 27 của Nghị định này **được xác định bằng giá trị cho thuê, cho thuê lại đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê, cho thuê lại đất, nhưng không thấp hơn giá trị tiền thuê đất tính theo đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định của pháp luật tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính nhân (x) với diện tích đất cho thuê, cho thuê lại (x) với số năm đã cho thuê, cho thuê lại (trong đó giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định).**

5. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở quy định tại Điều 21 của Nghị định này **được tính bằng giá trị chênh lệch giữa tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khi được giao đất (đối với diện tích đã phân lô, bán nền) và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế của chủ đầu tư theo các hợp đồng đã ký sau khi đã trừ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng (nếu có).**

6. Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 23 của Nghị định này **được xác định bằng giá trị khấu hao tài sản trong thời gian đã mua**

bán (tính theo giá trị của tài sản ghi trong hợp đồng mua bán đã ký). Thời hạn sử dụng của tài sản để tính khấu hao được xác định theo quy định của pháp luật đối với loại tài sản đã mua bán.

7. Trường hợp cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định này thì ***được xác định bằng giá trị cho thuê tài sản thực tế theo Hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê (kể từ ngày cho thuê đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính).***

8. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại đất, bán hoặc cho thuê tài sản gắn liền với đất quy định tại Nghị định này mà đã nộp thuế thu nhập từ việc giao dịch đó thì số lợi bất hợp pháp ***được xác định bằng số lợi tính theo quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này trừ (-) đi số tiền thuế thu nhập đã nộp.***

9. Số năm vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này đối với trường hợp có lẻ ngày, tháng thì số ngày, tháng lẻ đó được quy đổi một ngày bằng 0,0028 năm.

10. Việc nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm đã xảy ra trước ngày Nghị định số 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chỉ áp dụng đối với các hành vi vi phạm mà các Nghị định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai trước đây (trước Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) có quy định phải nộp số lợi bất hợp pháp. ***Thời gian xác định số lợi bất hợp pháp phải nộp chỉ tính từ khi Nghị định có quy định hành vi vi phạm phải nộp số lợi bất hợp pháp có hiệu lực thi hành hoặc tính từ ngày xảy ra vi phạm nếu vi phạm xảy ra sau ngày Nghị định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đầu tiên có quy định phải nộp số lợi bất hợp pháp đã có hiệu lực.*** Việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

2.2. Chương II: Các hành vi vi phạm

- Sử dụng đất sai mục đích quy định tại các Điều 9,10,11,12

Lưu ý: Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm..., trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất ***và các trường hợp người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;***

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.

Theo quy định tại khoản 10 Điều 7 Nghị Định 91/2019/NĐ-CP được sửa đổi tại Nghị Định 04/2022/NĐ-CP thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành

vi “Sử dụng đất sai mục đích” chỉ tính từ ngày 1/7/2014 (ngày Nghị Định 102/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành).

- Điều 14. Lấn, chiếm đất

Lưu ý:

- + Việc xác định hành vi chiếm đất như đã nêu ở phần giải thích từ ngữ
- + Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi “Lấn, chiếm đất” chỉ tính từ ngày 5/1/2020 (ngày Nghị Định 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành).

- Điều 15. Hủy hoại đất

Lưu ý:

- + Việc xác định hành vi “hủy hoại đất” như đã nêu ở phần giải thích từ ngữ
- + Tại điểm đ khoản 1 Điều 3 Luật xử lý vi phạm hành chính quy định “ người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm chứng minh vi phạm hành chính...”. Vì vậy việc xác định các hành vi tác động có làm suy giảm chất lượng đất hoặc mất khả năng sử dụng đất theo mục đích sử dụng được xác định hay không do cơ quan thanh tra, kiểm tra có trách nhiệm đánh giá, nhận định.
- + Biện pháp khắc phục hậu quả: mức độ khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm do UBND tỉnh quy định.

- Điều 17. Không đăng ký đất đai

Lưu ý: Cần thực hiện nghiêm biện pháp khắc phục hậu quả:

“Buộc người đang sử dụng đất trong các trường hợp không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu, không thực hiện đăng ký biến động đất đai phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định”

Nhất là đối với người sử dụng đất có vi phạm như: lấn, chiếm đất; mua bán trao tay, sử dụng đất không đúng mục đích, không nộp thuế sử dụng đất...

- Điều 18. Chuyển quyền, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai

Lưu ý:

+ Các trường hợp sử dụng đất có vi phạm (lấn chiếm, sử dụng sai mục đích...), sau đó chuyển quyền để chôn tránh trách nhiệm, thu lợi bất chính. Cần thực hiện theo đúng nguyên tắc quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định này (xử phạt đối với trường hợp có giao dịch)

+ Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất, bên thuê đất phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền, thuê đất; trừ trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này;

b) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất chưa có Giấy

chứng nhận nhưng có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi bổ sung tại khoản 54 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

c) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản, là cá nhân đã chuyển đi nơi khác được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm không xác định được địa chỉ hoặc cá nhân đã chết hoặc được tòa án tuyên bố là đã chết mà không có người thừa kế hợp pháp;

d) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, cho thuê lại đất đã thu trong thời gian sử dụng đất còn lại;

đ) Buộc bên chuyển nhượng, bên cho thuê, cho thuê lại đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê đất không đủ điều kiện trong thời gian vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại các khoản 3 và 4 Điều 7 của Nghị định này;

e) Thu hồi đất đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nhưng đã hết hạn sử dụng đất mà không được gia hạn theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai;

g) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2.3. Chương III: Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính

- Lưu ý về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả của chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ có thẩm quyền áp dụng một biện pháp khắc phục hậu quả là “Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm”.

Chủ tịch UBND Huyện, tỉnh có thẩm quyền áp dụng tất cả các biện pháp.

- Việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả “buộc trả lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm”

Theo Điều 38 và Điều 39 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP thì các chủ thể có thẩm quyền xử phạt được áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm a khoản 3 Điều 05 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP là: “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”. Tuy nhiên, việc triển khai biện pháp này trên thực tế gặp khó khăn do không có quy định cụ thể về việc khôi phục tình trạng ban đầu của đất như thế nào, nhất là các vi phạm trên đất nông nghiệp (hành vi sử dụng đất trồng lúa, đất nông nghiệp vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, hành vi lấn, chiếm đất trồng lúa, đất nông nghiệp...), trong nhiều

trường hợp không thể khôi phục lại được hiện trạng đất nông nghiệp để canh tác như trước do vi phạm xây nhà, công trình trên đất, có tháo dỡ công trình vi phạm thì cũng đã làm biến dạng địa hình và chất đất, không thể quay lại sản xuất nông nghiệp được; hoặc trong nhiều trường hợp không có tài liệu, dữ liệu về nguồn gốc đất đai trước khi vi phạm, nên cơ quan có thẩm quyền gặp lúng túng khi thực hiện việc khôi phục lại tình trạng ban đầu. Mặt khác, theo điểm a khoản 3 Điều 5 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP thì biện pháp: “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”, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương để quy định mức độ khôi phục đối với từng loại vi phạm, tuy nhiên hiện nay rất ít UBND cấp tỉnh có quy định nội dung này nên các địa phương còn gặp nhiều khó khăn trong cách thức thực hiện, mỗi một địa phương thực hiện khác nhau, không thống nhất.

- Về thẩm quyền tạm giữ, tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính của chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện

Theo điểm a khoản 64 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính quy định: “Người có thẩm quyền áp dụng hình thức xử phạt tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính quy định tại Chương II Phần thứ hai của Luật này thì có thẩm quyền ra quyết định tạm giữ tang vật, phương tiện vi phạm hành chính, giấy phép, chứng chỉ hành nghề. Thẩm quyền tạm giữ không phụ thuộc vào giá trị của tang vật, phương tiện vi phạm hành chính”.

Đồng thời, điểm k khoản 73 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020 quy định chủ tịch UBND cấp xã có thẩm quyền: Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 02 lần mức tiền phạt được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012; chủ tịch UBND cấp huyện có thẩm quyền: Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính quy định tại điểm c khoản 74 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020.

Như vậy, theo quy định của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020 thì chủ tịch UBND cấp xã và chủ tịch UBND cấp huyện có thẩm quyền tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính, điều đó có nghĩa là các chủ thể này có thẩm quyền tạm giữ tang vật, phương tiện vi phạm hành chính. *Tuy nhiên, khoản 1 và khoản 2 Điều 38 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP lại không quy định cho chủ tịch UBND cấp huyện và chủ tịch UBND cấp xã có thẩm quyền tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính, do đó, các chủ thể này cũng không có thẩm quyền tạm giữ tang vật, phương tiện vi phạm hành chính.*

- Về xử lý một số hành vi vi phạm về đất đai vi phạm trước ngày 01/7/2014

Theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp

luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau: (i) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó. Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định. (ii) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, theo quy định trên, đối với các trường hợp vi phạm Luật Đất đai năm 2013 trước 01/7/2014 theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, người vi phạm được tạm thời giữ nguyên hiện trạng cho đến khi thu hồi đất và được kê khai đăng ký đất đai và được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu đủ điều kiện).

- Về người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính

+ Theo quy định tại Khoản 2 Điều 40 Nghị Định 91/1019/NĐ-CP:

“2. Người có thẩm quyền lập biên bản gồm:

a) Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định tại các Điều 38 và 39 của Nghị định này;

b) Công chức, viên chức được giao nhiệm vụ thực hiện thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai và hoạt động dịch vụ về đất đai”.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật XLVPHC quy định: *“Khi phát hiện vi phạm hành chính thuộc lĩnh vực quản lý của mình, người có thẩm quyền đang thi hành công vụ phải kịp thời lập biên bản, trừ trường hợp xử phạt không lập biên bản theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này”.* Theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 97/2017/NĐ-CP thì *“người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính gồm người có thẩm quyền xử phạt, công chức, viên chức và người thuộc lực lượng Quân đội nhân dân, Công an nhân dân đang thi hành công vụ, nhiệm vụ theo văn bản quy phạm pháp luật hoặc văn bản hành chính do cơ quan, người có thẩm quyền ban hành; người chỉ huy tàu bay, thuyền trưởng, trưởng tàu và những người được chỉ huy tàu bay, thuyền trưởng, trưởng tàu giao nhiệm vụ lập biên bản”.*

Như vậy người có thẩm quyền phát hiện, lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thu hẹp hơn so với quy định chung: *Công chức, viên chức làm công tác quản lý đất đai không có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính nếu không được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra.*

II. KIỂM TRA, XỬ LÝ ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN KHÔNG ĐƯA ĐẤT VÀO SỬ DỤNG, CHẠM TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Một số nội dung cần lưu ý

- Về xác định thời điểm vi phạm Điều i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai

Theo quy định tại Điều i khoản 1 Điều 64: “Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng;...”

Như vậy dự án bắt đầu vi phạm tại thời điểm:

+ Quá 12 tháng liên tục từ khi bàn giao đất trên thực địa mà không tiến hành đầu tư xây dựng (không sử dụng đất)

+ Quá 24 tháng kể từ khi kết thúc tiến độ đầu tư theo dự án đầu tư được phê duyệt (kể cả đối với dự án được điều chỉnh tiến độ theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư trước thời điểm xảy ra vi phạm). Thời điểm kết thúc tiến độ đầu tư được xác định cụ thể trong dự án đầu hoặc ghi theo tháng theo quy định của pháp luật về đầu tư. Thời gian chậm bàn giao đất trên thực địa không tính vào thời gian của tiến độ thực hiện dự án.

- Thời gian cho gia hạn sử dụng đất: là 24 tháng, luật không quy định dưới hoặc trên 24 tháng.

Trường hợp chủ đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa đất vào sử dụng xong trước thời gian 24 tháng cho gia hạn thì được trừ số tiền gia hạn phải nộp đối với thời gian còn lại.

- Về thời điểm để tính gia hạn được quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và được bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP .

“2. Thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm được quy định như sau:

a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó.

c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30

ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị”

- Về việc xác định thời gian bị ảnh hưởng của các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và bổ sung tại khoản 1 Điều 10 Nghị định 10/2023/NĐ-CP.

+ **Chủ tịch UBND cấp tỉnh** căn cứ quy định về các trường hợp bất khả kháng của pháp luật và thực tế triển khai các dự án đầu tư để **xác định thời gian bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng** đối với dự án thuộc địa bàn một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trường hợp dự án thuộc địa bàn từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trở lên thì căn cứ đề xuất của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có liên quan có liên quan, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định.

+ Thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng xảy ra trong thời gian gia hạn 24 tháng thì không tính vào thời gian được gia hạn 24 tháng (thời gian gia hạn 24 tháng + thời gian bị ảnh hưởng do bất khả kháng).

- Xác định diện tích đất vi phạm để cho gia hạn.

Luật quy định đất giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư, vì vậy diện tích đất vi phạm là toàn bộ diện tích đất được giao theo dự án.

- Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời gian cho gia hạn.

Quá thời hạn 12 tháng (đối với trường hợp không sử dụng đất) và 24 tháng (đối với trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất) là chủ đầu tư dự án đã vi phạm Điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai. Theo luật quy định, để xử lý vi phạm này thì cho gia hạn 24 tháng để chủ đầu tư có thời gian tiếp tục hoàn thành để đưa dự án vào hoạt động, đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả. Hết thời gian cho gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa hoàn thành dự án để đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất. Như vậy trong thời gian gia hạn 24 tháng chủ đầu tư chỉ được thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án, và có nghĩa vụ phải nộp khoản tiền thuê đất trong thời gian gia hạn, hạn chế thực hiện quyền trong thời gian đang vi phạm.

Quyết định cho gia hạn sử dụng đất 24 tháng của Chủ tịch UBND tỉnh trong trường hợp này là quyết định hành chính cá biệt để xử lý vi phạm Luật đất đai, không phải gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất của dự án. Vì vậy chủ đầu tư chỉ được thực hiện đầu tư để đưa đất vào sử dụng, bị hạn chế thực hiện các quyền khác (chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn...)

2. Các tồn tại, vi phạm chính thường gặp

a. Đối với các chủ đầu tư dự án

- Chủ đầu tư dự án đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhưng chậm tiến độ đầu tư, không đưa đất hoặc chậm đưa đất vào sử dụng gây

lãng phí đất đai, không tuân thủ nghiêm các quy định của pháp luật đất đai, vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013.

- Các chủ đầu tư có vi phạm chưa tích cực, chủ động liên hệ, hợp tác với cơ quan có thẩm quyền để thúc đẩy, hoàn thiện thủ tục thực hiện dự án; cơ bản các chủ dự án có vi phạm đều chưa nghiêm túc, chưa quyết tâm đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án; nhiều dự án đã được cho gia hạn sử dụng đất, nhưng đến thời điểm kiểm tra (sắp hết thời gian cho gia hạn) vẫn chưa hoàn thành đầu tư xây dựng.

- Ý thức chấp hành pháp luật, hiểu biết pháp luật của một số nhà đầu tư còn hạn chế dẫn đến việc vi phạm pháp luật về đầu tư, về đất đai làm chậm đầu tư, chậm tiến độ sử dụng đất.

b. Đối với các cơ quan nhà nước

- Việc theo dõi, rà soát, thống kê các dự án đã hết tiến độ đầu tư, không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất chưa được đầy đủ, kịp thời.

- Chậm tiến hành kiểm tra, xử lý các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014:

- Chậm ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất khi đã có kết luận thanh tra xác định hành vi vi phạm là thực hiện chưa đúng theo quy định tại điểm c, khoản 2, điều 15, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi bổ sung khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017.

- Việc xác định thời điểm tính cho gia hạn sử dụng đất đối với một số dự án còn chưa đúng.

- Chưa xem xét xử lý đối với các dự án chậm tiến độ đầu tư (theo Luật Đầu tư) nhưng chưa chậm quá 24 tháng theo Luật Đất đai.

- Chậm thực hiện thủ tục hành chính để tạo điều kiện cho các dự án triển khai đầu tư xây dựng, đưa đất vào sử dụng, cụ thể như:

- UBND cấp huyện, cấp xã chưa chủ động, tích cực thực hiện theo thẩm quyền trong việc kiểm tra, phát hiện đối với các vi phạm chậm tiến độ sử dụng đất là chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 208 Luật Đất đai năm 2013./.