

PHAN THỊ THANH HUYỀN | PHẠM PHƯƠNG NAM | NGÔ THỊ HÀ

Chủ biên: PHAN THỊ THANH HUYỀN | PHẠM PHƯƠNG NAM

**GIÁO TRÌNH**  
**GIAO ĐẤT, THU HỒI ĐẤT**

NHÀ XUẤT BẢN HỌC VIỆN NÔNG NGHIỆP - 2020



## LỜI NÓI ĐẦU

Giáo trình “*Giao đất, thu hồi đất*” cung cấp cho sinh viên kiến thức cơ bản về lý luận và thực tiễn liên quan đến giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyên mục đích sử dụng đất mà chủ thể là Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Đây là những vấn đề quan trọng trong nội dung quản lý nhà nước về đất đai và là một trong những cở sở cho quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng và bảo vệ môi trường. Do vậy, đề có cái nhìn tổng thể về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyên mục đích sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu đào tạo, nghiên cứu thuộc ngành “Quản lý đất đai”, cũng như nhu cầu của những độc giả quan tâm đến lĩnh vực giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyên mục đích sử dụng đất, chúng tôi biên soạn giáo trình “Giao đất, thu hồi đất”.

Mở đầu mỗi chương là phần trình bày mục đích và tóm tắt nội dung chính của chương, tiếp theo là nội dung chi tiết, các câu hỏi ôn tập những kiến thức đã nghiên cứu. Để sử dụng có hiệu quả giáo trình trong học tập, sinh viên cần nghiên cứu kỹ phần tóm tắt nội dung ở đầu chương và nội dung chi tiết của chương, sau đó trả lời hoặc thảo luận theo nhóm các câu hỏi ở cuối chương. Mỗi nhóm nên có từ 8 đến 10 thành viên. Để chuẩn bị cho thảo luận, các thành viên cũng nên tham khảo thêm tài liệu khác ngoài giáo trình về vấn đề sẽ thảo luận nhằm thu thập thêm kiến thức. Trong quá trình thảo luận, mỗi thành viên đưa ra ý kiến của mình để cả nhóm xem xét, phân tích và đưa ra kết luận thống nhất cuối cùng.

Giáo trình do PGS.TS. Phan Thị Thanh Huyền và GVC.TS. Phạm Phương Nam đồng chủ biên. Chương 1, Chương 2, Chương 3, Chương 4 do PGS.TS. Phan Thị Thanh Huyền, GVC.TS. Phạm Phương Nam biên soạn; Chương 5 và các bài tập thực hành do PGS.TS. Phan Thị Thanh Huyền, GVC.TS. Phạm Phương Nam và GV.ThS. Ngô Thị Hà biên soạn.

Các tác giả xin trân trọng cảm ơn các đồng nghiệp thuộc Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam và các nhà khoa học về những ý kiến đóng góp quý báu trong quá trình biên soạn giáo trình.

Do thời gian và kinh nghiệm hạn chế của các tác giả, nên giáo trình này không tránh khỏi những sai sót. Vì vậy, chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của bạn đọc để hoàn thiện hơn giáo trình trong lần xuất bản sau. Mọi ý kiến đóng góp xin gửi đến PGS.TS. Phan Thị Thanh Huyền, Bộ môn Quản lý đất đai, Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam hoặc đến Email: ptthuyen@vnu.edu.vn.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

## NHÓM TÁC GIẢ

# MỤC LỤC

Lời nói đầu.....	iii
Mục lục .....	iv
Danh mục chữ viết tắt.....	viii
<b>PHẦN A. LÝ THUYẾT .....</b>	<b>1</b>
Chương 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT .....	1
1.1. Cơ sở lý luận về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất .....	1
1.1.1. Đất, đất đai, sở hữu đất đai, địa tô .....	1
1.1.2. Chính sách, pháp luật đất đai .....	5
1.1.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất .....	6
1.1.4. Giá đất.....	7
1.1.5. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất .....	8
1.2. Kinh nghiệm quốc tế về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.....	13
1.2.1. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại cộng hòa Pháp .....	13
1.2.2. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Liên bang Nga.....	14
1.2.3. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Nhật Bản .....	16
1.2.4. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Trung Quốc.....	18
1.2.5. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Hàn Quốc.....	21
Câu hỏi ôn tập chương 1 .....	23
Chương 2. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT.....	24
2.1. Vai trò, đặc điểm và nguyên tắc giao đất, cho thuê đất.....	24
2.1.1. Vai trò của giao đất, cho thuê đất .....	24
2.1.2. Đặc điểm của giao đất, cho thuê đất .....	24
2.1.3. Nguyên tắc của giao đất, cho thuê đất .....	25

2.2. Khái quát về giao đất, cho thuê đất giai đoạn trước luật đất đai năm 2013 có hiệu lực.....	26
2.2.1. Giao đất, cho thuê đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực .....	26
2.2.2. Giao đất, cho thuê đất giai đoạn Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực .....	31
2.2.3. Giao đất, cho thuê đất giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực.....	33
2.3. Giao đất, cho thuê đất theo quy định của luật đất đai năm 2013 .....	35
2.3.1. Căn cứ và thẩm quyền giao đất, cho thuê đất .....	35
2.3.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất .....	38
2.3.3. Thời hạn và hạn mức giao đất, cho thuê đất .....	44
2.3.4. Thủ tục giao đất, cho thuê đất.....	48
Câu hỏi ôn tập chương 2.....	60
<b>Chương 3. CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT.....</b>	<b>61</b>
3.1. Vai trò, đặc điểm và nguyên tắc của chuyển mục đích sử dụng đất.....	61
3.1.1. Vai trò của chuyển mục đích sử dụng đất .....	61
3.1.2. Đặc điểm của chuyển mục đích sử dụng đất.....	61
3.1.3. Nguyên tắc của chuyển mục đích sử dụng đất.....	62
3.2. Yếu tố tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất .....	63
3.2.1. Yếu tố tự nhiên.....	63
3.2.2. Yếu tố kinh tế.....	64
3.2.3. Yếu tố xã hội, môi trường .....	65
3.3. Khái quát về chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn trước luật đất đai năm 2013 có hiệu lực.....	66
3.3.1. Chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn trước khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực.....	66
3.3.2. Chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực.....	67
3.3.3. Chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực.....	67
3.4. Chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của luật đất đai năm 2013 .....	68
3.4.1. Căn cứ và thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất .....	68
3.4.2. Các hình thức và trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.....	69
3.4.3. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất .....	71
Câu hỏi ôn tập chương 3.....	75

<b>Chương 4. THU HỒI ĐẤT .....</b>	<b>76</b>
4.1. Vai trò, đặc điểm và nguyên tắc của thu hồi đất .....	76
4.1.1. Vai trò của thu hồi đất.....	76
4.1.2. Đặc điểm của thu hồi đất .....	76
4.1.3. Nguyên tắc của thu hồi đất.....	77
4.2. Khái quát về thu hồi giai đoạn trước luật đất đai năm 2013 có hiệu lực.....	78
4.2.1. Thu hồi đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực .....	78
4.2.2. Thu hồi đất giai đoạn Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực .....	79
4.2.3. Thu hồi đất giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực .....	82
4.3. Thu hồi đất theo quy định của luật đất đai năm 2013 .....	84
4.3.1. Căn cứ và thẩm quyền thu hồi đất.....	84
4.3.2. Các trường hợp thu hồi đất .....	86
4.3.3. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.....	89
4.3.4. Thủ tục thu hồi đất .....	95
4.3.5. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.....	108
Câu hỏi ôn tập chương 4.....	111
<b>Chương 5. TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC .....</b>	<b>112</b>
5.1. Khái niệm, vai trò của tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước .....	112
5.1.1. Khái niệm tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước.....	112
5.1.2. Vai trò của tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước.....	113
5.2. Quy định về thu tiền sử dụng đất.....	113
5.2.1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất .....	113
5.2.2. Xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp cụ thể .....	115
5.2.3. Miễn, giảm tiền sử dụng đất.....	128
5.2.4. Thu, nộp tiền sử dụng đất.....	131
5.3. Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước .....	136
5.3.1. Căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước .....	136
5.3.2. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp cụ thể .....	141
5.3.3. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước .....	150
5.3.4. Thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước .....	155
Câu hỏi ôn tập chương 5.....	159
Bài tập.....	160

<b>PHẦN B. THỰC HÀNH .....</b>	<b>164</b>
Bài 1. Lập hồ sơ thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.....	164
Bài 2. Lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất .....	166
Tài liệu tham khảo .....	167
Phụ lục .....	177

## **DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT**

<b>Chữ viết tắt</b>	<b>Nghĩa tiếng Việt</b>
BT	Bồi thường
BTC	Bộ Tài chính
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CT	Chỉ thị
ĐH	Đại học
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐBT	Hội đồng Bộ trưởng
HĐNN	Hội đồng nhà nước
HSĐC	Hồ sơ địa chính
HT	Hỗ trợ
ND	Nghị định
ND-CP	Nghị định của Chính phủ
NQ/TW	Nghị quyết trung ương
NQ-CP	Nghị quyết của Chính phủ
NXB	Nhà xuất bản
QĐ	Quyết định
QSH	Quyền sở hữu
SDĐ	Sử dụng đất
SL	Sắc lệnh
TĐC	Tái định cư
THĐ	Thu hồi đất
TNMT	Tài nguyên và Môi trường
Tr.đ	Triệu đồng
TT	Thông tư
TTg	Thủ tướng
TTLT	Thông tư liên tịch

## PHẦN A. LÝ THUYẾT

### Chương 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

*Chương 1 trình bày một số vấn đề lý luận về đất đai, sở hữu đất đai, địa tô, chính sách, pháp luật đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và giá đất liên quan đến giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thực tiễn giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại một số nước trên thế giới.*

#### 1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

##### 1.1.1. Đất, đất đai, sở hữu đất đai, địa tô

###### a. Đất, đất đai

Đất là một vật thể thiên nhiên có cấu tạo độc lập, lâu đời do tác động và tổng hợp của các yếu tố như đá mẹ, sinh vật, khí hậu, địa hình, nước và thời gian. Đá mẹ trở thành đất dưới ảnh hưởng của một loạt các yếu tố tạo thành đất như khí hậu, cây cỏ, khu vực, địa hình và thời gian, cũng như tác động của con người và các động vật khác. Đất có thể được gọi là các tầng trên nhất của đá mẹ và bị thay đổi một cách tự nhiên bởi các tác động phổ biến của nước, không khí và một loạt dạng hình của các sinh vật sống hay chết.

Đất đai về mặt thuật ngữ khoa học được hiểu là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên vỏ và dưới bề mặt đó bao gồm khí hậu, bề mặt, thổ nhưỡng, dáng địa hình, mặt nước (hồ, sông, suối, đầm lầy...), các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn thực vật và động vật, trạng thái định cư của con người, những công trình của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...). Như vậy, đất đai là khoảng không gian có giới hạn, theo chiều thẳng đứng, bao gồm khí hậu của bầu khí quyển, lớp đất phủ bề mặt, thảm thực vật, động vật, diện tích nước, tài nguyên nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất. Theo chiều nằm ngang trên mặt đất, đất đai là sự kết hợp giữa thổ nhưỡng, địa hình, thuỷ văn, thảm thực vật cùng các thành phần khác và giữ vai trò quan trọng, có ý nghĩa đặc biệt đối với hoạt động sản xuất cũng như cuộc sống của con người.

Khi nghiên cứu đất đai là đối tượng của giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì đất đai được hiểu là tư liệu sản xuất, đặc biệt

không thể thay thế, nó là nguồn gốc sản sinh ra mọi của cải vật chất cho xã hội dưới sự tác động có ý thức của con người. Đất đai đóng vai trò quyết định cho sự tồn tại và phát triển của xã hội loài người. Nếu không có đất đai thì không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, cũng như không thể có sự tồn tại của loài người. Đất đai là một trong những tài nguyên quý giá của con người, điều kiện sống cho động vật, thực vật và con người trên trái đất. Đất đai tham gia vào tất cả các hoạt động của đời sống kinh tế, xã hội. Đất đai là địa điểm, là cơ sở của các thành phố, làng mạc, công trình công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi và các công trình khác. Đất đai cung cấp nguyên liệu cho ngành công nghiệp, xây dựng như gạch ngói, xi măng, gốm sứ...

Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thường căn cứ vào vai trò của đất đai đối với các ngành khác nhau. Trong ngành nông, lâm nghiệp, đất đai là yếu tố tích cực của quá trình sản xuất, là điều kiện vật chất - cơ sở không gian, đồng thời là đối tượng lao động (luôn chịu sự tác động của quá trình sản xuất như cày, bừa, xới đất...) và công cụ hay phương tiện lao động (sử dụng để trồng trọt, chăn nuôi...). Quá trình sản xuất nông - lâm nghiệp luôn liên quan chặt chẽ với độ phì nhiêu quá trình sinh học tự nhiên của đất. Trong các ngành phi nông nghiệp, đất đai giữ vai trò thụ động với chức năng là cơ sở không gian và vị trí để hoàn thiện quá trình lao động, là kho tàng dự trữ trong lòng đất (các ngành khai thác khoáng sản). Quá trình sản xuất và sản phẩm được tạo ra không phụ thuộc vào đặc điểm, độ phì nhiêu của đất, chất lượng thảm thực vật và các tính chất tự nhiên có sẵn trong đất.

### b. Sở hữu đất đai, các hình thức sở hữu đất đai

Theo từ điển Luật học (2006), sở hữu là quan hệ xã hội thông qua đó xác định tài sản thuộc về ai, do ai chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản trong xã hội. Sở hữu được luật hóa thành quyền sở hữu và được thực hiện theo cách thức (cơ chế) nhất định gọi là chế độ sở hữu hay loại hình sở hữu. Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Quyền chiếm hữu là quyền nắm giữ tài sản; quyền sử dụng là quyền sử dụng tài sản; quyền định đoạt là quyền cho mượn, cho thuê, bán, cầm cố, thế chấp, phá hủy, từ bỏ quyền sở hữu...

Từ khái niệm chung về sở hữu có thể hiểu, sở hữu đất đai là quan hệ xã hội thông qua đó xác định đất đai thuộc về ai, do ai chiếm hữu, sử dụng và định đoạt. Quyền sở hữu đất đai cũng như quyền sở hữu tài sản bao gồm quyền chiếm hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai và quyền định đoạt đối với đất đai.

*Quyền chiếm hữu đất đai:* Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu về đất đai được chiếm hữu đất đai thuộc phạm vi lãnh thổ của mình tuyệt đối và không điều kiện, không giới hạn. Nhà nước cho phép người sử dụng đất được quyền chiếm hữu trên những thửa đất cụ thể với thời gian hạn chế, có thể là lâu dài nhưng không phải là vĩnh viễn, sự chiếm hữu này để sử dụng đất đúng mục đích, dưới các hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất; trong những trường hợp cụ thể này, quyền sử dụng đất của Nhà nước được trao cho người sử dụng (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) trên những thửa đất cụ thể.

*Quyền sử dụng đất đai:* Nhà nước khai thác công dụng, hưởng hoa lợi từ tài sản, tài nguyên đất đai; đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhất để Nhà nước thực hiện quyền sở hữu đất đai về mặt kinh tế. Trong nền kinh tế còn nhiều thành phần, Nhà nước không thể tự mình trực tiếp sử dụng toàn bộ đất đai mà phải tổ chức cho toàn xã hội, trong đó có cả tổ chức của Nhà nước để sử dụng đất vào các mục đích. Như vậy, quyền sử dụng đất đai lại được trích ra để giao cho người sử dụng (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) trên những thửa đất cụ thể; quyền sử dụng đất đai của Nhà nước trong trường hợp này được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất, trong việc hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất do đầu tư của Nhà nước mang lại. Đồng thời, Nhà nước thực hiện điều tiết các khoản thu từ đất theo quy định của pháp luật để phục vụ cho nhiệm vụ ổn định và phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng, đồng thời đảm bảo cho người trực tiếp sử dụng đất được hưởng lợi ích từ việc đầu tư trên đất.

*Quyền định đoạt đất đai:* Quyền định đoạt của Nhà nước đối với đất đai là cơ bản và tuyệt đối, gắn liền với quyền quản lý đất đai thông qua các quyền năng như giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc định đoạt số phận pháp lý của từng thửa đất cụ thể liên quan đến quyền sử dụng đất, thể hiện qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thửa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; những quyền này là hạn chế theo từng mục đích sử dụng, phương thức nhận đất và đối tượng nhận đất theo quy định cụ thể của pháp luật.

*Các hình thức sở hữu đất đai* bao gồm sở hữu tập thể, sở hữu nhà nước, sở hữu cá nhân, sở hữu toàn dân... về đất đai. Tại Việt Nam, trước khi Hiến pháp năm 1980 có hiệu lực, cũng giống như một số nước khác trên thế giới, Nhà nước thừa nhận nhiều hình thức sở hữu về đất đai, bao gồm sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân đối với đất đai và được quy định trong Hiến pháp năm 1946 và Hiến pháp năm 1959. Khi Hiến pháp năm 1980 ra đời, từ ba hình thức sở hữu đất đai trước đó, Nhà nước chỉ quy định còn một hình thức sở hữu về đất đai đó là “sở hữu toàn dân về đất đai”. Năm 1987, Luật Đất đai đầu tiên được ban hành, quy định “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước giao đất cho các nông trường, lâm trường, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân để sử dụng ổn định, lâu dài”. Theo Hiến pháp năm 1992 (sửa đổi, bổ sung năm 2001) và Hiến pháp năm 2013, Nhà nước vẫn duy trì quyền hiến định là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Quy định hình thức sở hữu về đất đai tiếp tục được khẳng định trong Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung hai lần vào năm 1998 và 2001), tiếp đó là Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009) và Luật Đất đai năm 2013.

### c. Địa tô

Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất hay cho phép chuyển mục đích sử dụng đất luôn gắn với địa tô. Theo Các Mác, địa tô là phần sản phẩm thặng dư do những người sản xuất trong nông nghiệp tạo ra và nộp cho người chủ sở hữu ruộng đất. Địa tô là một phạm trù kinh tế gắn liền với chế độ sở hữu đất đai, là hình thái dưới đó quyền sở hữu

đất đai được thực hiện về mặt kinh tế, tức là đem lại thu nhập cho người sở hữu. Theo các nhà kinh tế học thì chi phí phải thanh toán để sử dụng đất đai gọi là địa tô (ngày nay thông thường gọi là phí sử dụng đất). Theo thuật ngữ của kinh tế học cổ điển, địa tô là một dạng đặc trưng của thu nhập mà chủ sở hữu đất đai nhận được.

Địa tô gắn liền với sự ra đời và tồn tại của chế độ tư hữu về ruộng đất. Trong chế độ chiếm hữu nô lệ, địa tô là do lao động của nô lệ và những người chiếm hữu ruộng đất nhỏ tự tạo ra. Trong chế độ phong kiến, địa tô là phần sản phẩm thặng dư do nông nô tạo ra và bị chúa phong kiến chiếm đoạt. Trong chủ nghĩa tư bản, do còn chế độ tư hữu về ruộng đất trong nông nghiệp nên vẫn tồn tại địa tô. Về thực chất địa tô tư bản chủ nghĩa chính là phần giá trị thặng dư thừa ra ngoài lợi nhuận bình quân và do nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp trả cho địa chủ. Địa tô tư bản chủ nghĩa phản ánh quan hệ giữa ba giai cấp: địa chủ, tư bản kinh doanh nông nghiệp và công nhân nông nghiệp làm thuê. Trong chủ nghĩa tư bản, có 3 loại địa tô: *địa tô chênh lệch*; *địa tô tuyệt đối* và *địa tô độc quyền*.

*Địa tô chênh lệch* là phần lợi nhuận siêu ngạch ngoài lợi nhuận bình quân thu được trên ruộng đất có điều kiện sản xuất thuận lợi hơn, nó là số chênh lệch giữa giá cả sản xuất chung được quyết định bởi điều kiện sản xuất trên ruộng đất xấu nhất và giá cả sản xuất cá biệt trên ruộng đất tốt và trung bình. *Địa tô tuyệt đối* là số lợi nhuận siêu ngạch dôi ra ngoài lợi nhuận bình quân, hình thành nên bởi chênh lệch giữa giá trị nông sản với giá cả sản xuất chung của nông phẩm. *Địa tô độc quyền* là số thu thặng dư mà các công ty khai thác tài nguyên có được do tạo được sự độc quyền trong khai thác. Địa tô độc quyền là hình thức đặc biệt của địa tô tư bản chủ nghĩa. Nguồn gốc của địa tô độc quyền cũng là lợi nhuận siêu ngạch do giá cả độc quyền của sản phẩm thu được trên đất đai ấy mà nhà tư bản phải nộp cho địa chủ - người sở hữu về đất đai. Địa tô độc quyền có thể tồn tại trong nông nghiệp, công nghiệp khai thác và ở các khu đất trong thành thị. Trong nông nghiệp, địa tô độc quyền có ở các khu đất có tính chất đặc biệt, cho phép trồng các loại cây đặc sản hay sản xuất các sản phẩm đặc biệt. Trong công nghiệp khai thác, địa tô độc quyền có ở các vùng khai thác các kim loại, khoáng chất quý hiếm. Tại các đô thị, địa tô độc quyền ở các khu đất có vị trí thuận lợi cho phép xây dựng các trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, nhà cho thuê (khu vực có khả năng thu lợi nhuận cao). Việc nghiên cứu địa tô độc quyền tại các lĩnh vực nói chung và địa tô độc quyền tại khu vực đô thị nói riêng có một ý nghĩa quan trọng trong việc hoạch định chính sách đất đai liên quan đến việc giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.

Ở nhiều nước trên thế giới, đất đai được coi là nguồn thu tài chính quan trọng trong đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng. Nhà nước vừa điều tiết được chênh lệch về địa tô do đầu tư cơ sở hạ tầng mang lại, vừa thực hiện chỉnh trang đô thị theo hướng văn minh, hiện đại. Như vậy, chênh lệch địa tô là do sự đầu tư vào cơ sở hạ tầng mang lại. Ở Việt Nam, Nhà nước giao đất ổn định lâu dài hoặc có thời hạn, cho thuê đất có thời hạn. Trong nhiều trường hợp, người được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất và nộp thuế sử

dụng đất; người được thuê đất phải nộp tiền thuê đất. Tuy hình thức địa tô tuyệt đối không còn, cơ cấu đầu tư vào các mục đích sử dụng đất khác nhau do quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước quyết định. Giá đất và thuế đất được hình thành trên cơ sở phân tích thường xuyên lợi nhuận từ việc sử dụng đất trong cơ chế thị trường để xác định đúng địa tô chênh lệch 1 thuộc Nhà nước và địa tô chênh lệch 2 thuộc nhà đầu tư. Đây là biện pháp hữu hiệu để tạo được nguồn thu cho ngân sách cũng như khuyến khích được người sử dụng đất đầu tư vào đất có hiệu quả.

Địa tô không chỉ thể hiện mối quan hệ sản xuất tư bản chủ nghĩa trong nông nghiệp mà còn là cơ sở để nhà nước xây dựng chính sách, pháp luật đất đai nói chung và những quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất nói riêng nhằm sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả và đạt được mục đích của Nhà nước trong từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội.

### **1.1.2. Chính sách, pháp luật đất đai**

#### *a. Chính sách đất đai*

Khái niệm “*chính sách*” được sử dụng rất phổ biến trên các phương tiện thông tin, nhưng đến nay chưa có một khái niệm thống nhất. Theo từ điển tiếng Anh (Oxford English Dictionary, 2010), chính sách là một đường lối hành động được thông qua và theo đuổi bởi chính quyền, đảng, nhà cai trị, chính khách,... Theo nội dung này, chính sách không đơn thuần là một quyết định mà nó còn là đường lối, phương thức hành động để đạt được mục tiêu đề ra. Theo Đại từ điển Tiếng Việt (2009), chính sách là tập hợp các chủ trương và hành động về một phương diện nào đó của nhà nước, nó bao gồm các mục tiêu mà nhà nước muốn đạt được và cách làm để đạt mục tiêu đó. Những mục tiêu này bao gồm sự phát triển toàn diện trên các lĩnh vực kinh tế - văn hóa - xã hội - môi trường. Chính sách là sự thể hiện cụ thể của đường lối chính trị chung. Dựa vào đường lối chính trị chung, cương lĩnh chính trị của đảng cầm quyền mà người ta định ra chính sách. Chính sách là cơ sở nền tảng để chế định nên pháp luật.

Từ những khái niệm trên, trong lĩnh vực đất đai, có thể hiểu: “*Chính sách đất đai là tổng thể những quan điểm, chủ trương và giải pháp thực hiện của nhà nước nhằm phân bổ hợp lý, sử dụng đất đai đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả cao; bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế*”. Về bản chất, chính sách đất đai là chính sách công do nhà nước ban hành là cơ sở để ban hành pháp luật đất đai nhằm quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm, đúng mục đích đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của đất nước cả về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, đồng thời bảo vệ môi trường.

#### *b. Pháp luật đất đai*

Theo từ điển Luật học (2006), pháp luật được hiểu là hệ thống các quy tắc xử sự chung do nhà nước ban hành và bảo đảm thực hiện, thể hiện ý chí của nhà nước, là công

cụ điều chỉnh các quan hệ xã hội vì sự tồn tại và phát triển của cả xã hội, đồng thời vì lợi ích, mục đích của giai cấp thống trị. Pháp luật do nhà nước ban hành thông qua những trình tự, thủ tục chặt chẽ với sự tham gia của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các tổ chức và các cá nhân nên pháp luật luôn có tính khoa học, chặt chẽ, chính xác nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội. Bên cạnh đó, pháp luật được nhà nước bảo đảm thực hiện bằng nhiều biện pháp, trong đó có các biện pháp cưỡng chế nhà nước. Ngoài ra, pháp luật còn có tính quy phạm phổ biến, gồm những quy tắc xử sự mang tính bắt buộc chung và có tính xác định chặt chẽ về hình thức, ổn định và hệ thống.

Từ khái niệm pháp luật nói chung, có thể hiểu một cách khái quát, *pháp luật đất đai là hệ thống các quy tắc xử sự chung liên quan đến đất đai do nhà nước ban hành và bảo đảm thực hiện, thể hiện ý chí của nhà nước, là công cụ điều chỉnh các quan hệ xã hội trong lĩnh vực đất đai vì sự phát triển của cả xã hội, đồng thời vì lợi ích, mục đích của nhà nước*. Pháp luật đất đai bao gồm các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đất đai và là cở sở pháp lý quan trọng khi thực hiện giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất...

### 1.1.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định. Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Quy hoạch sử dụng đất đai là hệ thống các biện pháp của nhà nước (thể hiện được đồng thời ba tính chất kinh tế, kỹ thuật và pháp chế) về tổ chức sử dụng đất đai phải hợp lý, đầy đủ và tiết kiệm nhất, thông qua việc phân bổ quỹ đất đai (khoan định cho các mục đích và các ngành) và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất của xã hội, tạo điều kiện bảo vệ đất đai môi trường. Về bản chất, quy hoạch sử dụng đất đai là quá trình hình thành các quyết định nhằm tạo điều kiện đưa đất đai vào sử dụng bền vững để mang lại lợi ích cao nhất, thực hiện đồng thời hai chức năng: điều chỉnh các mối quan hệ đất đai và tổ chức sử dụng đất như tư liệu sản xuất đặc biệt với mục đích nâng cao hiệu quả sản xuất của xã hội kết hợp bảo vệ đất và môi trường. Quy hoạch sử dụng đất đai còn là biện pháp của nhà nước nhằm tổ chức lại việc sử dụng đất đai để phát triển kinh tế - xã hội; là cơ sở pháp lý để giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ sở pháp lý để thực hiện giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm hài hòa lợi ích giữa nhà đầu tư, người sử dụng và Nhà nước. Tuy nhiên, qua thực tế triển khai việc lập, thẩm định, điều chỉnh, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng như việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại các địa

phương còn có một số tồn tại, vướng mắc như công tác quy hoạch sử dụng đất cấp trên chậm được thẩm định và phê duyệt làm ảnh hưởng đến tiến độ và thời gian phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới, dẫn đến công tác giao đất, cho thuê đất gặp nhiều khó khăn, không đáp ứng kịp thời cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa quán triệt nguyên tắc chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch là pháp lệnh và thiếu sự giám sát chặt chẽ; công tác xây dựng phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện chưa sát với thực tế phát triển kinh tế - xã hội địa phương, tồn tại tình trạng nhiều dự án, công trình phát sinh không nằm trong quy hoạch sử dụng đất, do vậy làm phát sinh tình trạng điều chỉnh cục bộ các dự án có sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc áp dụng các công nghệ tiên tiến trong lập và giám sát quy hoạch còn có những hạn chế ảnh hưởng đến chất lượng quy hoạch.

#### 1.1.4. Giá đất

Hiện nay, giá đất được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau. Tại một số nước, giá đất được hiểu là giá cả đất dai và về bản chất, giá đất phản ánh tác dụng của đất dai trong hoạt động kinh tế, nó là sự thu lợi trong quá trình mua bán, có nghĩa là tư bản hóa địa tô. Nói cách khác, giá đất cao hay thấp quyết định bởi nó có thể thu lợi (địa tô) cao hay thấp ở một khoảng thời gian nào đó. Quyền lợi sử dụng đất dai đến đâu thì có thể có khả năng thu lợi đến đó từ đất và cũng có giá cả tương ứng, như giá cả quyền sở hữu, giá cả quyền sử dụng, giá cả quyền cho thuê, giá cả quyền thế chấp... Tại nhiều nước công nhận đa sở hữu về đất dai, giá đất được hiểu là trị của quyền sở hữu đất dai tính trên một đơn vị diện tích đất. Xét về phương diện tổng quát, giá đất là giá bán quyền sở hữu đất chính là mệnh giá của quyền sở hữu mảnh đất đó trong không gian và thời gian xác định.

Tại Việt Nam, đất dai thuộc sở hữu toàn dân, giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất. Cho nên hàm ý về giá đất không giống các quốc gia có đa sở hữu về đất dai. Cụ thể, trong một số trường hợp, giá đất là giá để tính tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất phải trả để có quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian nhất định mà không phải là giá quyền sở hữu đất. Mặc dù vậy, trong thời gian sử dụng, người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất tương tự như quyền của người sở hữu về đất dai. Quy định về giá đất có những thay đổi theo thời gian. Nếu như trước đây, Nhà nước chỉ quy định một loại giá đất áp dụng cho mọi quan hệ đất dai, thì Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 đề cập nhiều loại giá đất như giá đất quy định (*giá đất trong bảng giá đất*), giá đất cụ thể để xử lý từng nhóm quan hệ đất đai khác nhau.

*Giá đất quy định* được xây dựng dựa trên nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất theo định kỳ 05 năm một lần; được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân

dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; tính thuế sử dụng đất; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Giá đất cụ thể* do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai và áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Ngoài giá đất quy định và giá đất cụ thể, còn có giá đất thị trường. Giá đất thị trường là giá đất được hình thành trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay giá đất trung đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất hay giá đất được xác định căn cứ vào thu nhập từ việc sử dụng đất.

### **1.1.5. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất**

#### *a. Giao đất*

Khái niệm “Giao” theo từ điển Tiếng Việt là đưa cho để nhận lấy và chịu trách nhiệm. Như vậy, để thực hiện hành vi giao phải có bên giao, bên nhận và khách thể của giao nhận. Bên giao trao cho bên nhận khách thể của giao nhận đó là tài sản, công việc, nhiệm vụ và bên nhận chấp nhận tài sản, công việc, nhiệm vụ được trao và chịu trách nhiệm về tài sản, công việc, nhiệm vụ đó.

Trong lĩnh vực đất đai, giao đất với ý nghĩa là một nội dung của quản lý nhà nước về đất đai, là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyên giao trên thực tế quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, cộng đồng dân cư sử dụng hoặc quản lý. Giao đất với tên gọi đầy đủ “Nhà nước giao quyền sử dụng đất” theo khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Như vậy, Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai chuyển giao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng thông qua quyết định hành chính nhằm công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất của đối tượng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời buộc các đối tượng này phải tuân thủ các nghĩa vụ theo quy định bên cạnh những quyền được thực hiện. Mặc dù vậy, quy định này vẫn chưa đầy đủ vì có trường hợp đối tượng được giao đất không phải vì có nhu cầu sử dụng và chỉ được giao quản lý đất trong một khoảng thời gian nhất định khi đất chưa được giao hay được cho thuê. Đối tượng giao quản lý đất có trách nhiệm phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật để đất không bị lấn, chiếm.

Từ những phân tích ở trên có thể hiểu theo một cách đầy đủ, *giao đất là trao quyền sử dụng đất từ phía Nhà nước cho cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, cộng đồng dân cư có nhu cầu sử dụng đất (gọi chung là người sử dụng đất) hoặc trao quyền quản lý cho đối tượng có trách nhiệm quản lý đất (gọi chung là người quản lý đất) bằng quyết định hành chính*.

### b. Cho thuê đất

Theo từ điển Tiếng Việt, cho thuê hay thuê là một hoạt động giao dịch mang tính chất của một hợp đồng, theo đó một người (bên cho thuê) giao một vật cho một người khác (bên thuê) sử dụng trong một thời hạn hoặc thực hiện một công việc theo yêu cầu của một người khác với điều kiện được trả một số tiền. Nói cách khác, cho thuê là việc chủ sở hữu một tài sản giao cho người khác sử dụng trong một thời gian xác định dựa trên một hợp đồng thuê tài sản; còn người sử dụng phải trả một khoản tiền nhất định cho chủ sở hữu. Hết thời hạn, chủ sở hữu thu hồi hoặc bán phần còn lại giá trị của tài sản đó. Chủ tài sản được gọi là người cho thuê, người sử dụng tài sản gọi là người thuê, tiền phải trả được gọi là tiền thuê.

Tại nhiều nước trên thế giới, cũng như các loại tài sản khác, đất đai được coi như một loại hàng hóa, các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất có thể mua đất hoặc thuê đất. Tuy nhiên, tại Việt Nam hiện nay, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên khi đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thì ngoài hình thức được Nhà nước giao đất còn được Nhà nước cho thuê đất. Theo khoản 8 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, *thuê đất được hiểu là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*. Như vậy, với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất không phải bằng quyết định hành chính như giao đất mà thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Về bản chất, hợp đồng thuê đất là một dạng của hợp đồng thuê tài sản nên có thời hạn xác định, khi hết

thời hạn thuê thì bên thuê quyền sử dụng đất phải trả quyền sử dụng đất cho bên cho thuê (Nhà nước) nếu bên thuê không có nhu cầu thuê tiếp hoặc khi có nhu cầu thuê tiếp nhưng không được gia hạn hợp đồng thuê. Khi thuê đất, người thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trong thời gian thuê đất, trừ trường hợp được miễn tiền thuê đất và phải thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất bên cạnh những quyền được thực hiện của người sử dụng đất. Ngoài hình thức cho thuê đất từ phía Nhà nước, còn có hình thức cho thuê đất và cho thuê lại đất từ phía người sử dụng đất thông qua hợp đồng với sự khác biệt về chủ thể cho thuê đất không phải là Nhà nước mà là người sử dụng đất.

### c. Chuyển mục đích sử dụng đất

Cho đến nay, trong các Luật Đất đai của Việt Nam chưa có khái niệm “chuyển mục đích sử dụng đất” mà chỉ quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính phải thực hiện khi được chuyển mục đích sử dụng theo quy định của pháp luật. Chuyển mục đích sử dụng đất đã được đề cập từ Luật Đất đai năm 1987 và tiếp tục được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và đã được Luật Đất đai năm 2013 tiếp tục kế thừa và phát triển. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 1987 chỉ đề cập đến chuyển mục đích sử dụng đất gián tiếp thông qua quyết định giao đất theo quy định tại Điều 12 (quyết định giao đất phải căn cứ vào kế hoạch hàng năm chuyển loại đất từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 1987) mà chưa có một quy định riêng nào về khái niệm chuyển mục đích sử dụng đất. Luật Đất đai năm 1993 cũng chưa đưa ra khái niệm về chuyển mục đích sử dụng đất mà chỉ quy định rất sơ sài và gián tiếp về chuyển mục đích sử dụng đất thông qua quy định về thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp (Điều 23 Luật Đất đai năm 1993). Bên cạnh đó, pháp luật cũng quy định về việc người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi cơ quan nhà nước cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất mà chưa đăng ký (Điều 33 Luật Đất đai năm 1993). Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2001 quy định bổ sung Điều 24a, 24b về các trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng cũng chưa đưa ra khái niệm nào về chuyển mục đích sử dụng đất. Trong Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 cũng chưa có một khái niệm chính thức về chuyển mục đích sử dụng đất.

Mặc dù vậy, chuyển mục đích sử dụng đất về bản chất là thay đổi từ mục đích sử dụng này sang mục đích khác căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nhu cầu của người sử dụng đất. Khi thực hiện thay đổi mục đích sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất và mục đích sử dụng đất được thay đổi theo mục đích sử dụng đất mới. Chủ thể cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cho phép người sử dụng đất được chuyển đất đang sử dụng thành đất có mục đích sử dụng mới bằng quyết định hành chính. Khác với hình thức giao đất và cho thuê đất, Nhà nước căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cho phép người

sử dụng đất được chuyển đổi đang sử dụng vào mục đích khác và Nhà nước không thu hồi đất rồi giao lại đất mà trực tiếp cho phép người đang sử dụng đất được sử dụng đất vào mục đích khác, đồng thời thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Như vậy, có thể hiểu, *chuyển mục đích sử dụng đất là việc chuyển từ loại đất này sang loại đất khác căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt*.

#### d. Thu hồi đất

Nếu như giao đất, cho thuê đất là cơ sở để làm phát sinh quan hệ pháp luật đất đai, phát sinh quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng thì thu hồi đất là một biện pháp làm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai bằng một quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Từ điển Luật học (2006), *thu hồi đất được hiểu là cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất của người vi phạm quy định về sử dụng đất để Nhà nước giao cho người khác sử dụng hoặc trả lại cho chủ sử dụng đất hợp pháp bị lấn, chiếm. Trường hợp thật cần thiết, Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng*. Khái niệm này chưa phải là một định nghĩa rõ ràng về thu hồi đất, mặc dù có đề cập các trường hợp thu hồi đất nhưng nội hàm của khái niệm này chưa bao quát hết các trường hợp thu hồi đất của Nhà nước.

Trong Luật Đất đai năm 1987 và Luật Đất đai năm 1993 đã đề cập vấn đề thu hồi đất, nhưng chưa định nghĩa rõ thế nào là thu hồi đất mà chỉ liệt kê các trường hợp bị thu hồi đất (Điều 14 Luật Đất đai năm 1987 và Điều 26 Luật Đất đai năm 1993). Theo Luật Đất đai năm 2003, thu hồi đất đã được đề cập tại khoản 5, Điều 4: “*Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật này*”. Dù đã có sự điều chỉnh và mở rộng nội hàm của vấn đề thu hồi đất, song cách giải thích này chưa thật sự chính xác, bởi nó dẫn đến cách hiểu rằng người sử dụng đất bị thu hồi chỉ là tổ chức hay Ủy ban nhân dân xã, phường thị trấn, trong khi theo quy định pháp luật, người sử dụng đất bị thu hồi còn có thể là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, hơn nữa đây mới là chủ thể phổ biến bị thu hồi đất. Bên cạnh đó, trong quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2013 và sau khi Luật Đất đai năm 2013 được thông qua vẫn còn có nhiều quan điểm, ý kiến bàn luận về khái niệm “Thu hồi đất”.

Có quan điểm cho rằng, thuật ngữ “Thu hồi đất” chỉ thật sự phù hợp cho các trường hợp như Nhà nước thu hồi do vi phạm pháp luật đất đai và thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện, bởi vì khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù không có quyền sở hữu nhưng người dân hoặc tổ chức đã được xác lập quyền sử dụng với ý nghĩa là quyền tài sản tư, trong quá trình sử dụng đất họ có quyền “định đoạt” quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Hiến pháp năm 1992 và Hiến pháp năm 2013 quy định: “*Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức, không bị quốc hữu hóa. Trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi*

*thường tài sản của cá nhân hoặc tổ chức theo thời giá thị trường... ”.* Còn đối với trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng đất cho mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế - xã hội cần áp dụng cơ chế trung mua quyền sử dụng đất thay thế cho cơ chế thu hồi đất.

Một số ý kiến khác lại cho rằng, trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, Nhà nước có quyền phân bổ và điều chỉnh đất đai, việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt quyền sử dụng đất của đối tượng này để xác lập cho đối tượng khác vì mục tiêu kinh tế - xã hội của đất nước là hoàn toàn thuộc quyền của Nhà nước với hai tư cách đó. Việc có hay không sự lạm quyền, độc quyền hay xâm phạm tới quyền tài sản tư (quyền sử dụng đất thuộc tài sản tư của người sử dụng) không biểu hiện ở quyết định hành chính về thu hồi đất mà cần phải xem quyết định hành chính đó có đúng đắn và hợp pháp hay không. Cũng có quan điểm cho rằng, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất nên Nhà nước có quyền thu hồi (*lấy lại quyền sử dụng đất đã trao*) khi có nhu cầu hoặc khi người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai. Bên cạnh đó, Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai nên Nhà nước cũng có quyền thu hồi đất của người đang sử dụng nhưng không phải được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật như do người sử dụng đất lấn, chiếm đất hay được giao trái thẩm quyền.

Theo Điều 54 Hiến pháp năm 2013, Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Như vậy, Hiến pháp năm 2013 chỉ quy định trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, không quy định các trường hợp thu hồi khác. Mặc dù vậy, khoản 11, Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai*”. Khái niệm này cũng chưa đủ nghĩa và có sự trùng lặp do cụm từ “quyết định” không cần thiết chỉ cần ghi: “*Nhà nước thu lại quyền sử dụng đất...*” còn thủ tục thì được quy định cụ thể trong các điều khoản tiếp theo. Bên cạnh đó, Nhà nước thu hồi đất không chỉ thu hồi quyền sử dụng đất đã giao hay cho thuê mà còn thu hồi đất cả trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, công nhận chuyển quyền sử dụng đất và cả trường hợp quyền sử dụng đất không được công nhận khi người sử dụng đất lấn, chiếm đất hay có hành vi phạm pháp luật đất đai khác.

Từ những phân tích ở trên, thu hồi đất có thể được hiểu một cách khái quát: “*Thu hồi đất là việc Nhà nước thu lại quyền sử dụng đất của đối tượng sử dụng đất bằng quyết định hành chính*”. Thu lại quyền sử dụng đất ở đây là lấy lại quyền sử dụng đất vĩnh viễn của chủ sử dụng đất (cá nhân, hộ gia đình, tổ chức) có thể vì mục đích quốc phòng, an ninh; thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; thu hồi đất khi người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai cho dù quyền sử dụng đất đó có hợp pháp hay không hợp pháp, hay thu hồi đất do chấm dứt việc sử

dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. Bên cạnh đó, trong một số trường hợp, Nhà nước không lấy lại vĩnh viễn quyền sử dụng đất mà thực hiện lấy lại quyền sử dụng đất trong một khoảng thời gian xác định và trường hợp này được gọi là trung dụng đất. Như vậy, khác với thu hồi đất, nếu thu hồi đất dẫn đến chấm dứt vĩnh viễn quyền sử dụng đất của người có đất thì trung dụng đất chỉ chấm dứt quyền sử dụng đất của người có đất một cách tạm thời trong một thời gian nhất định. Cũng giống như thu hồi đất, việc trung dụng đất thực hiện trong điều kiện được quy định chặt chẽ nhằm mục đích vừa bảo đảm trung dụng trong trường hợp thật cần thiết vừa bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, bảo vệ tài sản hợp pháp của người dân.

## **1.2. KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CHUYỂN MỤC DÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

### **1.2.1. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Cộng hòa Pháp**

Cộng hòa Pháp là một quốc gia có lãnh thổ chính nằm tại Tây Âu cùng một số vùng và lãnh thổ hải ngoại. Cộng hòa Pháp có tổng diện tích tự nhiên là 547.557km<sup>2</sup>, dân số tính đến tháng 01 năm 2019 khoảng 65.480.710 người. Cộng hòa Pháp hiện có hai hình thức sở hữu cơ bản về đất đai: *sở hữu tư nhân về đất đai* và *sở hữu nhà nước đối với đất đai*. Sở hữu tư nhân về đất đai là sở hữu của các cá nhân, hộ gia đình; doanh nghiệp, hợp tác xã (được gọi chung là pháp nhân). Các chủ sở hữu đất đai được sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh hay để xây dựng nhà ở và thực hiện các quyền của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật bao gồm quyền bán, cho thuê đất, tặng cho, thừa kế, góp vốn sản xuất, thế chấp... Sở hữu nhà nước đối với đất đai bao gồm diện tích đất xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ công cộng, các công trình khác thuộc sở hữu của Nhà nước. Cá nhân, tổ chức nước ngoài được quyền mua bất động sản, trong đó có đất đai tại Pháp và cũng không có quy định hạn chế hay thủ tục khác với thủ tục được áp dụng cho cá nhân, tổ chức trong nước.

*Về quyền sở hữu tài sản nói chung và sở hữu đất đai nói riêng*, Hiến pháp của Cộng hòa Pháp quy định, quyền sở hữu tài sản là bất khả xâm phạm và thiêng liêng, không ai có quyền buộc người khác phải nhường quyền sở hữu của mình. Trong trường hợp cần sử dụng đất cho các mục đích công cộng, Nhà nước có quyền yêu cầu chủ sở hữu đất đai tư nhân nhường quyền sở hữu thông qua chính sách bồi thường thiệt hại một cách công bằng.

*Về giao đất, cho thuê đất*, để có quyền sở hữu đất hay quyền sử dụng đất thì đối tượng có nhu cầu sở hữu đất phải mua đất, nếu chỉ có nhu cầu sử dụng đất trong một thời hạn nhất định thì có thể thuê đất. Việc mua đất hay thuê đất được thực hiện theo Bộ luật Dân sự của Cộng hòa Pháp. Ngoài hình thức mua đất và thuê đất tại Cộng hòa Pháp còn có hình thức thuê mua quyền sử dụng đất, nghĩa là người thuê đất vừa trả tiền thuê đất vừa trả dần tiền mua đất. Người thuê đất có thể thuê đất để sản xuất nông nghiệp

hoặc phi nông nghiệp hoặc xây dựng các công trình trên trong khoảng thời gian được ghi trong hợp đồng và phải đúng quy hoạch, được cấp có thẩm quyền cho phép. Cá nhân, tổ chức kinh tế có quyền mua đất nông nghiệp hoặc thuê đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp nhưng phải đáp ứng các yêu cầu như phải sử dụng đất hiệu quả, không để đất không được sử dụng quá thời hạn quy định, phải cam kết sử dụng đất ít nhất 09 năm liên tục và sản xuất có hiệu quả.

*Về chuyển mục đích sử dụng đất*, được thực hiện khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng các công trình phục vụ cho lợi ích chung không phải là mục đích nông nghiệp. Ngoài ra, trong một số trường hợp, Luật Đô thị hóa của Pháp cho phép mua đất nông nghiệp để chuyển đất đó thành đất phi nông nghiệp để xây dựng các cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

*Về thu hồi đất (trung mua đất đai)*, Nhà nước có quyền trung mua đất của tư nhân để thực hiện các dự án vì mục đích công được pháp luật cho phép, nhưng pháp luật không cho phép trung mua đất cho mục đích cá nhân. Các dự án vì mục đích công gồm các dự án phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng phục vụ lợi ích công cộng, cũng như các dự án phát triển nhà ở, xây dựng các khu bảo tồn tự nhiên, hay cho mục đích chỉnh trang đô thị. Đối tượng bị trung mua đất được bồi thường theo quy định. Trung mua đất được thực hiện thông qua hai giai đoạn. Giai đoạn I thông báo việc trung mua đất để thực hiện dự án công; giai đoạn II thực hiện đo đạc, kiểm đếm, tính toán giá trị đất đai và tài sản gắn liền với đất, chi trả tiền và nhận bàn giao đất. Trong trường chủ sở hữu đất không đồng ý nhận tiền trung mua đất thì có quyền khởi kiện đến tòa án. Phán quyết của tòa án buộc các bên liên quan phải thi hành. Chi phí liên quan đến khởi kiện về việc trung mua đất do bên trung mua chi trả. Thông báo trung mua đất phải được ban hành ít nhất một năm trước khi ký kết hợp đồng trung mua đất giữa chủ sở hữu đất và tổ chức nhà nước có thẩm quyền. Các tài sản hình thành hay được nâng cấp sau ngày thông báo trung mua đất đều không được bồi thường trong mọi trường hợp. Kết quả điều tra, đo đạc, kiểm đếm phải được thông báo trong thời hạn 6 tháng kể từ khi thông báo công khai trung mua đất và do bên tổ chức điều tra, đo đạc, kiểm đếm thực hiện. Trước khi công bố kết quả điều tra, đo đạc, kiểm đếm tổ chức điều tra, đo đạc, kiểm đếm phải lấy ý kiến của các bên liên quan (chủ sở hữu đất, chủ sử dụng đất và các bên liên quan khác đến đất bị trung mua). Trường hợp trung mua đất ở có nhà ở thì chủ sở hữu nhà hoặc người đang thuê nhà được ưu tiên mua nhà hoặc thuê nhà ở tại khu đô thị theo Luật Nhà ở. Chất lượng và diện tích nhà ở mới đảm bảo tương đương với nhà ở có đất bị trung mua và người tái định cư được hỗ trợ tiền di chuyển đến nơi ở mới.

### **1.2.2. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Liên bang Nga**

Liên bang Nga là một quốc gia ở phía Bắc lục địa Á - Âu với 83 thực thể liên bang. Nga là nước có diện tích lớn nhất thế giới với 16,376,870 km<sup>2</sup> và là nước đông dân thứ 9 trên thế giới với 143.895.551 người. Nước này kéo dài toàn bộ phần phía Bắc châu Á và 40% châu Âu. Theo Bộ luật Đất đai của Liên bang Nga năm 2001, hình

thức sở hữu đất đai gồm sở hữu liên bang, sở hữu vùng, sở hữu thành phố đối với đất đai và sở hữu của cá nhân, sở hữu của tổ chức đối với đất đai. Sở hữu liên bang, sở hữu vùng đối với đất đai thuộc sở hữu nhà nước đối với đất đai. Sở hữu thành phố, sở hữu của cá nhân và sở hữu của tổ chức đối với đất đai không được quy định cụ thể là hình thức sở hữu tư nhân đối với đất đai, chỉ là những hình thức sở hữu khác đối với đất đai ngoài sở hữu nhà nước về đất đai. Đất thuộc sở hữu của Liên bang, của vùng, của thành phố được quy định trong Bộ luật Đất đai và pháp luật dân sự như đất xây dựng các trụ sở các cơ quan thuộc cấp liên bang cấp vùng, cấp thành phố; đất khu bảo tồn, đất rừng, đất có mặt nước, đất các công trình thuộc quyền sở hữu của liên bang, của vùng, của thành phố. Đối tượng sử dụng đất gồm chủ sở hữu đất; người chiếm hữu, sử dụng đất thừa kế; người thuê đất; người thuê lại đất; người được quyền sử dụng hạn chế đối với đất thuộc quyền của người khác. Các chủ thể của quan hệ đất đai gồm cá nhân, tổ chức, chính quyền liên bang Nga, chính quyền cấp khu vực và chính quyền cấp thành phố. Các cá nhân bao gồm cá nhân có quốc tịch Nga và cá nhân có quốc tịch nước ngoài, cá nhân không có quốc tịch. Tổ chức gồm tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài. Người nước ngoài, người không có quốc tịch và tổ chức nước ngoài được quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trừ đất thuộc khu vực biên giới.

*Về giao đất, cho thuê đất*, tại Liên bang Nga, Nhà nước thực hiện giao đất vĩnh viễn và giao đất có thời hạn cho các đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đất thuộc sở hữu của liên bang, của vùng và của thành phố có thời hạn sử dụng vĩnh viễn (lâu dài), đất giao cho cá nhân có thời hạn, không vĩnh viễn kể từ thời điểm Bộ luật Đất đai có hiệu lực. Những đất thuộc sở hữu của cá nhân trước khi Bộ luật Đất đai có hiệu lực thì có thời hạn như quy định của pháp luật trước đó. Điều này có nghĩa là đất của cá nhân có thể có thời hạn hoặc vĩnh viễn. Thời gian cho thuê đất theo thỏa thuận của các bên và được ghi trong hợp đồng thuê đất. Bộ luật Đất đai của Liên bang Nga quy định 07 nhóm đất chính, gồm (i) đất nông nghiệp; (ii) đất ở; (iii) đất công nghiệp, đất năng lượng, đất giao thông, đất thông tin, đất truyền thông, đất quốc phòng, đất an ninh, đất đặc biệt khác; (iv) đất trong khu bảo tồn; (v) đất rừng; (vi) đất có nước; (vii) đất dự trữ. Về nguyên tắc, giao đất có thu tiền sử dụng đất, trừ một số trường hợp theo quy định của pháp luật liên bang và quy định của từng vùng. Giao đất về bản chất là chuyển quyền sở hữu đất từ phía chủ sở hữu là Liên bang, vùng hay thành phố cho cá nhân, tổ chức và có thu tiền. Đối với cá nhân nước ngoài, cá nhân không có quốc tịch được sử dụng đất trong lãnh thổ của Liên bang Nga thông qua hình thức thuê đất trừ những khu vực không được phép theo quy định của Bộ luật Đất đai và pháp luật dân sự. Hết thời hạn thuê đất, đối tượng đang thuê đất được ưu tiên cho thuê tiếp nếu đủ các điều kiện theo quy định. Tiền thuê đất áp dụng theo quy định của chính quyền liên bang, chính quyền khu vực hay chính quyền thành phố và được ghi trong hợp đồng thuê đất. Người thuê đất được cho thuê lại đất, được gop vốn bằng giá trị đất vào hợp tác sản xuất, kinh doanh, thế chấp trong thời gian thuê đất mà không cần sự đồng ý của bên cho thuê đất. Hình thức giao đất, cho thuê đất được thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

*Về chuyển mục đích sử dụng đất*, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định theo phân cấp quản lý đất đai. Cụ thể, đất thuộc thẩm quyền quản lý của chính quyền liên bang do chính quyền liên bang quyết định chuyển mục đích sử dụng; chính quyền vùng được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền sở hữu và đất nông nghiệp thuộc quyền sở hữu của chính quyền thành phố; chính quyền thành phố quyết định chuyển mục đích sử dụng đất thuộc sở hữu của mình trừ đất nông nghiệp. Chuyển mục đích sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, trong mọi trường hợp không được chuyển mục đích sử dụng đất khi chưa có quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

*Về thu hồi đất*, được thực hiện dưới hình thức trung mua đất theo thủ tục hành chính do Chính quyền liên bang ban hành. Trung mua đất được thực hiện cho các nhu cầu sử dụng đất của nhà nước, của vùng hay của thành phố hoặc thực hiện các nhiệm vụ quốc tế. Cụ thể, trung mua đất để xây dựng các công trình của nhà nước như thủy điện, công trình điện hạt nhân, công trình quốc phòng, an ninh, công trình giao thông, thông tin liên lạc và các công trình khác theo quy định của Liên bang. Như vậy, thẩm quyền thu hồi đất được giao cho 03 cấp hành chính, khác với Việt Nam chỉ có 02 cấp hành chính là UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện. Khi trung mua đất vì mục đích chung của Liên bang, của vùng hay của thành phố thì giá đất tính bồi thường theo giá đất thị trường, đồng thực hiện bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất. Trước khi quyết định trung mua đất vì mục đích công của Liên bang, của vùng hay của thành phố, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu đất biết chủ trương trung mua đất ít nhất 5 tháng. Trong trường hợp cần thiết, chính quyền liên bang, vùng hay thành phố được trung dụng đất với thời hạn không quá 01 năm và thực hiện bồi thường thiệt hại do việc trung dụng đất gây ra. Những tranh chấp về bồi thường thiệt hại được giải quyết thông qua tòa án, không quy định thực hiện hòa giải như tại Việt Nam.

### **1.2.3. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Nhật Bản**

Nhật Bản là một đảo quốc ở vùng Đông Á với khoảng 6.852 đảo, trong đó bốn hòn đảo lớn nhất là Honshu, Hokkaido, Kyushu và Shikoku, chiếm khoảng 97% diện tích đất liền của nước này, nhưng phần nhiều chỉ là rừng và núi với nguồn tài nguyên khoáng sản rất hạn chế. Quần đảo được chia thành 47 tỉnh thuộc 8 vùng địa lý. Nhật Bản có diện tích tự nhiên là 364.555 km<sup>2</sup> với dân số Nhật Bản khoảng 126.854.745 người, đứng thứ mười một thế giới, tập trung chủ yếu ở các vùng đồng bằng nhỏ hẹp ven biển. Hiến pháp của Nhật Bản năm 1946 công nhận quyền sở hữu sở hữu tư nhân đối với đất đai. Người nước ngoài được quyền sở hữu, sử dụng đất tại Nhật Bản mà không có bất cứ hạn chế đặc biệt nào, chỉ cần đáp ứng các quy định tại Đạo luật Đất nông nghiệp năm 1953 khi tham gia hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực nông nghiệp. Sở hữu tư nhân đối với đất đai chiếm khoảng 53% tổng diện tích đất tự nhiên của quốc gia, còn lại thuộc về sở hữu nhà nước (nhà nước trung ương và nhà nước địa phương).

Đất do nhà nước sở hữu chủ yếu là đất rừng (chiếm đến 97% tổng diện tích đất của nhà nước trung ương).

*Về giao đất, cho thuê đất*, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đất đai được hình thành thông qua hình thức thuê đất hoặc mua lại đất của chủ sở hữu đất. Về nguyên tắc thời gian thuê đất được quy định là 30 năm nhưng được dài hơn nếu các bên thỏa thuận được và ghi trong hợp đồng thuê đất. Thời gian thuê đất nông nghiệp tối đa 50 năm. Pháp luật cũng cho phép gia hạn thuê đất khi thời hạn thuê đất hết. Về nguyên tắc, các cá nhân, tổ chức thuê đất hay mua đất phải được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Riêng doanh nghiệp sản xuất nông nghiệp được phép thuê đất nông nghiệp hoặc mua đất nông nghiệp nhưng phải sử dụng ít nhất 5.000m<sup>2</sup> và phải cam kết sử dụng đất hiệu quả, đúng ranh giới, không được gây bất cứ cản trở nào đối với sử dụng đất nông nghiệp lân cận, ít nhất ba phần tư tổng số cổ phần biếu quyết thuộc về những người liên quan trực tiếp đến nông nghiệp và đại đa số các cổ đông tham gia sản xuất nông nghiệp. Bán đất hoặc cho thuê đất được thực hiện thông qua hình thức bán đấu giá đất, bên trúng đấu giá là bên tham gia đấu giá và trả giá cao nhất thì sẽ trúng đấu giá đất. Giá khởi điểm bán đấu giá do Chính phủ quyết định và được gọi là giá đất ước tính khi bán đấu giá đất. Người thuê đất được phép cho thuê lại đất đã thuê. Như vậy, tại Nhật Bản không thực hiện giao đất mà đổi tượng có nhu cầu sở hữu đất thì thực hiện mua đất của chủ sở hữu đất hoặc thuê đất của chủ sở hữu đất hay thuê lại đất. Giá đất khi mua bán đất, thuê đất được xác định theo giá đất thị trường một cách công bằng.

*Về chuyển mục đích sử dụng đất*, phải đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, môi trường của từng địa phương, phải tuân thủ quy hoạch sử dụng đất cũng như dự báo về phát triển dân số, phát triển công nghiệp trong tương lai. Cụ thể, chuyển mục đích sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch sử đất cấp quốc gia, cấp vùng và cấp thành phố và phải đảm bảo sử dụng đất hiệu quả.

*Về thu hồi đất*, Hiến pháp của Nhật Bản quy định quyền tài sản, trong đó có quyền sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất là bất khả xâm phạm nhưng Nhà nước được trưng mua đất vì mục đích công và có bồi thường theo giá thị trường của tài sản bị trưng mua. Đối với đất nông nghiệp khi doanh nghiệp sản xuất nông nghiệp không đáp ứng được các quy định đã cam kết thì trong khoảng thời gian nhất định Chính phủ sẽ mua lại đất nông nghiệp đó hoặc cho phép doanh nghiệp bán cho bên thứ ba có khả năng sử dụng đất theo những quy định đối với sử dụng đất nông nghiệp. Thủ tục trưng mua đất cho mục đích công tại Nhật Bản thực hiện qua các bước chính: (i) điều tra, đo đạc, kiểm đếm; (ii) thỏa thuận giữa đơn vị được giao nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng với chủ sở hữu đất và nếu thỏa thuận được thì thực hiện trả tiền và bàn giao đất; trường hợp không thỏa thuận được thì tiến hành thủ tục trưng mua đất theo quy định và tiến hành trả tiền và nhận bàn giao đất. Mua bán đất để thực hiện các dự án công cộng được thực hiện thông qua hợp đồng với những thỏa thuận do các bên tự thỏa thuận, thể thức hợp đồng cũng do các bên thống nhất, không bắt buộc phải theo mẫu. Nguyên tắc của trưng mua đất đai thuộc sở hữu tư nhân để thực hiện dự án công là số tiền trả cho người bán đất, đảm bảo cho họ mua được đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) tương đương

với đất bị trung mua và tài sản gắn liền với đất trước khi bị trung mua. Ngoài ra, Nhà nước còn bồi thường thiệt hại về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh do việc trung mua gây ra. Giá đất tính tiền mua đất được xác định căn cứ vào giá đất thị trường trong điều kiện bình thường, giá đất do chính phủ ban hành, giá đất do địa quy định, giá đất do định giá viên bất động sản độc lập xác định và các cơ sở khác. Thủ tục thỏa thuận mua đất để thực hiện dự án công gồm 8 bước: (i) Thông báo về dự án có liên quan đến mua đất; (ii) Giải thích về dự án và các quy định mua bán đất; (iii) Xác định danh giới sử dụng đất của dự án thông qua xác định mốc giới trên thực địa; (iv) Đo đạc, kiểm đếm tài sản trên đất; (v) Tính toán bồi thường; (vi) Thỏa thuận việc bồi thường với chủ sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất; (vii) Ký hợp đồng mua bán; (viii) Trả tiền và bàn giao đất. Thủ tục trung mua đất (mua bắt buộc) cũng tương tự như thủ tục thỏa thuận mua đất nhưng có sự khác biệt về các bên liên quan đến mua bán. Cụ thể, đối với trường hợp thỏa thuận mua bán đất thì có sự tham gia của Ban quản lý dự án và bên bán đất, còn đối với trung mua đất thì có sự tham gia của 4 bên (chủ quản lý dự án, ban quản lý dự án, chủ sở hữu đất và chính quyền cấp tỉnh). Chủ quản thực hiện chức năng phê duyệt dự án và quyết định các vấn đề khác liên quan đến dự án; Ban quản lý dự án thực hiện dự án đã được phê duyệt, trong đó có công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; Chủ sở hữu đất thực hiện thỏa thuận với Ban quản lý dự án về phương án mua bán đất, bồi thường thiệt hại tài sản gắn liền với đất; Chính quyền cấp tỉnh thực hiện chức năng giám sát, giải quyết các tranh chấp trong quá trình trung mua đất.

#### **1.2.4. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Trung Quốc**

Trung Quốc là một quốc gia có chủ quyền nằm tại Đông Á, có diện tích tự nhiên 9.388.211km<sup>2</sup> và dân số 1.420.062.022 người. Trung Quốc là quốc gia có diện tích lục địa lớn thứ tư trên với 22 tỉnh, 5 khu tự trị, 4 đô thị trực thuộc và 2 khu hành chính đặc biệt là Hồng Kông và Ma Cao. Hệ thống luật pháp luật của Trung Quốc dựa trên cơ sở pháp luật Đức (Dân luật). Trước năm 1949, đất đai của Trung Quốc thuộc sở hữu tư nhân nên các giao dịch về đất đai khá thường xuyên. Đến năm 1958, tất cả đất đai đều thuộc sở hữu nhà nước hoặc tập thể. Hiến pháp năm 1982, sửa đổi vào các năm 1988, 1998 và 2004 quy định, đất đai tại Trung Quốc có hai hình thức sở hữu là sở hữu nhà nước và sở hữu tập thể. Trên cơ sở Hiến pháp, Luật Đất đai hiện hành và các văn bản dưới luật quy định cụ thể về hình thức sở hữu đất đai. Tại Điều 4 Luật Đất đai quy định, đất đai ở quận nội thành thuộc sở hữu của Nhà nước; đất đai tại khu vực nông thôn và ngoại thành, trừ đất đai do pháp luật quy định thuộc về sở hữu nhà nước, còn lại là sở hữu tập thể. Đất đai thuộc sở hữu nhà nước bao gồm đất đai ở các quận nội thành; đất đai ở khu vực nông thôn và các huyện ngoại thành đã bị trung thu, trưng dụng hoặc mua theo quy định của pháp luật, được chuyển thành sở hữu nhà nước; đất đai bị nhà nước thu hồi theo luật định; đất rừng, đồng cỏ, đất hoang hóa, bãi cát và đất khác không thuộc sở hữu tập thể; đất ở nông thôn trước đây thuộc sở hữu tập thể nay được chuyển thành đất đô thị; đất trước đây thuộc sở hữu tập thể của nông dân di cư nhưng không còn được sử dụng.

*Về giao đất, cho thuê đất*, sau khi nước Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa thành lập, tháng 6 năm 1950, Chính phủ Trung ương Trung Quốc ban hành “Luật Cải cách ruộng đất”, quyết định bãi bỏ chế độ phong kiến, tịch thu ruộng đất của địa chủ, đồng thời phân phối cho nông dân không có ruộng hoặc thiếu ruộng. Kết quả là toàn quốc có 300 triệu nông dân được phân bổ 47 triệu hécta đất canh tác. Đến năm 1958, đất đai thị thuộc sở hữu nhà nước được giao miễn phí và không xác định thời hạn cho các tổ chức kinh tế - xã hội. Hình thức thuê đất tại Trung Quốc được khởi đầu từ những năm 1980, khi nhà nước cho phép hình thành những vùng kinh tế đặc biệt dọc theo các khu vực bờ biển phía Đông để thu hút đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư tại các vùng kinh tế đặc biệt này, họ được hưởng các đặc quyền mà ở các khu vực địa lý khác không có được như miễn thuế và được thuê quyền sử dụng đất trong một thời gian nhất định. Khi được thuê đất, nhà đầu tư phải trả trước phí và tiền thuê quyền sử dụng đất. Đây là một trong những chính sách đất đai đột phá của Trung Quốc và lần đầu tiên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đất đai được tách biệt.

Theo pháp luật đất đai hiện hành, đất đai thuộc sở hữu nhà nước và sở hữu tập thể đều được giao cho tổ chức, cá nhân sử dụng. Đối tượng sử dụng đất phải có nghĩa vụ bảo vệ, quản lý và sử dụng đất hợp lý. Đất thuộc sở hữu tập thể được giao cho nông dân theo quy định của pháp luật và được quản lý bởi tổ chức kinh tế tập thể hoặc cộng đồng dân cư; ngoài ra, quỹ đất này cũng được giao khoán bằng hợp đồng cho các thành viên của các tổ chức kinh tế tập thể để sử dụng vào mục đích trồng trọt, lâm nghiệp, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản với thời hạn là 30 năm. Đất thuộc sở hữu của Nhà nước cũng được giao khoán cho các đơn vị hoặc cá nhân sử dụng vào mục đích trồng trọt, lâm nghiệp, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản. Đất thuộc sở hữu tập thể có thể được giao khoán cho các tổ chức, cá nhân không canh tác, trồng rừng, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản nếu nhận được trên hai phần ba số phiếu bầu của cuộc họp thôn hoặc trên hai phần ba đại diện dân làng và hợp đồng giao khoán phải được thông qua chính quyền nhân dân thị trấn. Đối với các dự án xây dựng đã được phê duyệt nằm trong khu vực đất thuộc sở hữu nhà nước, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án thì đơn vị xây dựng được thuê đất hoặc giao đất. Luật Đất đai quy định cụ thể các dự án được giao đất gồm: dự án xây dựng các cơ quan chính phủ và dự án quốc phòng; dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị và công trình phúc lợi công cộng; dự án năng lượng, thông tin liên lạc, bảo tồn nước và các dự án cơ sở hạ tầng khác được Nhà nước hỗ trợ; dự án khác theo quy định của pháp luật.

Đối với hình thức giao đất, pháp luật đất đai của Trung Quốc quy định thực hiện theo nguyên tắc có thu tiền và không thu tiền. Đối với việc giao đất để sử dụng vào các mục đích của chính phủ, quân đội, cơ sở hạ tầng đô thị và công trình công cộng thì người sử dụng đất không phải trả tiền sử dụng đất. Theo quy định hiện hành, thời hạn sử dụng đối với đất ở tối đa bảy mươi năm; sử dụng cho mục đích công nghiệp tối đa năm mươi năm; sử dụng cho mục đích giáo dục, khoa học, văn hóa, y tế và thể thao tối đa năm mươi năm; sử dụng cho mục đích thương mại, du lịch và giải trí tối đa bốn mươi

năm. Theo Luật Quyền tài sản năm 2007, khi hết thời hạn sử dụng đối với đất ở thì việc gia hạn sẽ được thực hiện tự động.

*Về chuyển mục đích sử dụng đất*, tại Trung Quốc, Nhà nước bảo vệ và kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi đất ruộng sang các mục đích khác, đặc biệt là “đất ruộng cơ bản” đã được chính quyền xác định dùng vào sản xuất lương thực, bông, dầu ăn, rau hoặc đã có công trình thuỷ lợi tốt. Pháp luật đất đai còn quy định cụ thể đất ruộng cơ bản phải chiếm trên 80% diện tích đất canh tác của mỗi tỉnh. Nguyên tắc bảo vệ đất canh tác là “chiếm bao nhiêu, khẩn bấy nhiêu”, nếu không có điều kiện thì nộp phí khai khẩn cho cấp tỉnh dùng để khai hoang. Nhà nước nghiêm cấm xây lò nung, xây mộ hoặc nhà trên đất canh tác, đồng thời cấm việc sử dụng đất nông nghiệp cơ bản để phát triển nghề làm vườn hoặc đào ao để nuôi cá. Trong trường hợp đất canh tác bị chiếm dụng để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì các đơn vị chiếm dụng đất canh tác phải chịu trách nhiệm thu hồi cùng một diện tích đất tương ứng. Chính quyền của tất cả các tỉnh, khu tự trị và thành phố sẽ thực hiện nghiêm túc kế hoạch chung về sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm, áp dụng các biện pháp để đảm bảo không làm giảm tổng diện tích đất canh tác trong phạm vi quyền hạn của họ. Trong trường hợp diện tích đất canh tác bị giảm, Chính phủ sẽ đưa ra quy định để tổ chức cải tạo đất trong thời hạn quy định để bù cho phần đất bị giảm với số lượng và chất lượng tương đương. Việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang cho các mục đích xây dựng cần phải tuân theo các quy định nghiêm ngặt. Trong đó, việc chuyển đất nông nghiệp sang các dự án đường, đường ống và cơ sở hạ tầng lớn thì phải được Chính phủ phê duyệt; việc chuyển đất nông nghiệp sang mục đích xây dựng theo kế hoạch sử dụng đất của thành phố, làng và thị trấn thì chính quyền thành phố hoặc quận phê duyệt; các trường hợp chuyển mục đích sử dụng khác thì do chính quyền tỉnh, khu tự trị và thành phố phê duyệt.

*Về thu hồi đất*, theo Điều 20 của Hiến pháp sửa đổi năm 2004 và khoản 4 Điều 2 của Luật Đất đai sửa đổi năm 2004, Nhà nước vì lợi ích công cộng, có thể trưng thu hay trưng dụng đất đai theo quy định của pháp luật nhưng phải bồi thường thỏa đáng. Theo pháp luật đất đai hiện hành, thẩm quyền trưng thu đất thuộc về Chính phủ và chính quyền cấp tỉnh thực hiện, trong đó Quốc vụ viện (Chính phủ) quyết định trưng thu đối với đất ruộng cơ bản; đất canh tác vượt quá 35ha; đất khác vượt quá 70ha. Tiền bồi thường khi trưng thu đất gồm lệ phí sử dụng đất và tiền bồi thường cho người bị trưng thu đất đai. Lệ phí sử dụng đất phải nộp cho nhà nước được phân chia theo tỷ lệ: 70% giữ lại ở ngân sách cấp tỉnh và 30% còn lại nộp vào ngân sách cấp trung ương. Các khoản bồi thường cho người bị trưng thu đất bao gồm: tiền bồi thường đất đai, tiền trợ cấp tái định cư và tiền bồi thường hoa màu và tài sản trên đất. Đối với đất nông nghiệp, tiền bồi thường được tính bằng 6 đến 10 lần giá trị sản lượng hàng năm trung bình của ba năm trước khi trưng thu đất đai; tiền trợ cấp tái định cư cho mỗi khẩu được tính bằng 4 đến 6 lần giá trị sản lượng hàng năm trung bình của 3 năm trước khi trưng thu đất đai nhưng mức tối đa cho một hécta đất không được vượt quá 15 lần giá trị sản lượng trung bình hàng năm của 3 năm trước khi trưng thu đất đai; tiền bồi thường về

hoa màu và các công trình hiện có trên đất sẽ do chính quyền địa phương quyết định. Trong trường hợp mức bồi thường không đủ để duy trì mức sống ban đầu, thì có thể tăng thêm, tuy nhiên, tổng mức bồi thường không vượt quá 30 lần giá trị sản lượng trung bình của 3 năm trước khi thực hiện trung thu đất đai. Đất nông nghiệp sau khi trung thu sẽ chuyển từ chế độ sở hữu tập thể sang chế độ sở hữu nhà nước. Đối với đất ở và các loại đất khác, tiêu chuẩn bồi thường sẽ được xác định tùy thuộc vào từng địa phương. Đối với việc thu hồi đất trồng rau ở khu vực ngoại ô, chủ dự án cũng phải trả một khoản tiền cho Quỹ xây dựng phát triển đất trồng rau mới. Đối với các công trình xây dựng, mức bồi thường sẽ do chính quyền địa phương quyết định trên cơ sở thẩm định giá và không thấp hơn giá thị trường.

Theo Điều 25 Luật Đất đai năm 2004 của Trung Quốc, thủ tục trung thu đất đai được thực hiện với 6 bước sau: (i) phê duyệt kế hoạch trung thu đất đai; (ii) thông báo trung thu đất đai; (iii) lập phương án bồi thường và tái định cư; (iv) thông báo và thu thập ý kiến của các tổ chức kinh tế tập thể nông thôn và nông dân có đất bị trung thu về phương án bồi thường và tái định cư; (v) trình và phê duyệt phương án bồi thường và tái định cư; (vi) tổ chức thực hiện trung thu đất đai. Việc chi trả các khoản chi phí liên quan đến trung thu đất đai được thực hiện trong vòng 3 tháng kể từ ngày phê duyệt kế hoạch trung thu đất đai.

### **1.2.5. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Hàn Quốc**

Hàn Quốc là một quốc gia thuộc Đông Á, nằm ở nửa phía Nam của bán đảo Triều Tiên. Hàn Quốc có diện tích 97,230km<sup>2</sup> với dân số khoảng 51,339,238 người. Hàn Quốc có ba hình thức sở hữu về đất đai, bao gồm *quốc hữu*, *công hữu và tư hữu về đất đai*, trong đó hình thức tư hữu về đất đai chiếm 70% tổng diện tích đất. Luật Đất đai của Hàn Quốc phân loại đất theo 6 nhóm đất gồm: đất nông nghiệp, đất ở, đất rừng, đất công nghiệp; đất thủy sản và đất đặc biệt.

*Về giao đất, cho thuê đất*, để có quyền sở hữu đất hay quyền sử dụng đất thì đối tượng có nhu cầu sở hữu đất phải mua đất, nếu chỉ có nhu cầu sử dụng đất trong một thời hạn nhất định thì có thể thuê đất.

*Về chuyển mục đích sử dụng đất*, Luật Đất đai của Hàn Quốc quy định việc chuyển đất canh tác sang mục đích phi nông nghiệp phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Theo Đạo luật đất nông nghiệp năm 2016 của Hàn Quốc, các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất canh tác đều phải xin phép Bộ Nông nghiệp, Lương thực và Nông thôn trừ một số trường hợp đặc biệt. Trong trường tạm thời sử dụng đất canh tác cho các mục đích khác thì đều phải xin phép người đứng đầu thành phố, huyện hoặc quận tự trị và phải phục hồi lại đất trong một thời gian nhất định theo quy định.

*Về thu hồi đất (trung mua đất)*, theo quy định của Đạo luật Trung mua và Bồi thường về đất đai của Hàn Quốc năm 2002, bất kỳ chủ dự án nào cũng có thể trung mua hoặc sử dụng đất để thực hiện dự án như (i) dự án quốc phòng - an ninh; (ii) dự án

đường sắt, đường bộ, sân bay, bến cảng, bãi đậu xe, nhà để xe công cộng, nhà ga, đường ray, sông, đê, đập, kênh, hệ thống cấp thoát nước, xử lý nước thải, chống xói mòn, chấn gió, phòng cháy, kè thùy triều, kè nước, hồ chứa, kênh tưới tiêu, dự trữ dầu mỏ, cung cấp dầu, xử lý chất thải, điện, viễn thông, phát thanh, khí và quan sát khí tượng; (iii) dự án xây dựng trụ sở cơ quan, nhà máy điện, viện nghiên cứu, phòng thí nghiệm, cơ sở y tế, cơ sở văn hóa, công viên, vườn ươm, quảng trường, sân thể thao, chợ, nghĩa địa, nhà máy giết mổ hoặc các cơ sở công cộng khác; (iv) dự án vì lợi ích công cộng như trường học, thư viện, viện bảo tàng và phòng trưng bày nghệ thuật; (v) dự án xây dựng nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng trong khu đô thị mới, khu nhà ở để cho thuê hoặc chuyển nhượng; (vi) dự án liên quan đến đường dẫn, cầu, đường cáp, kho vật liệu hoặc các phương tiện phụ kiện khác; (vii) dự án phát triển nhà ở, nhà máy; (viii) các dự án khác theo quy định của pháp luật.

Theo quy định, Nhà nước không cho phép trung mua đất đang có các công trình công cộng để sử dụng cho các công trình công cộng khác, trừ những trường hợp đặc biệt và việc trung mua đất đai chỉ được thực hiện khi được sự chấp thuận của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông. Việc trung mua đất đai chủ yếu được thực hiện theo phương thức tham vấn và cưỡng chế. Trung mua đất đai thông qua tham vấn là hình thức chủ đầu tư dự án tham vấn và thỏa thuận với chủ đất hoặc những người liên quan trong việc bồi thường về đất trên cơ sở tự nguyện trước khi bắt đầu dự án. Trong trường hợp tham vấn thất bại, có nghĩa là việc thỏa thuận giữa bên trung mua đất đai và bên có đất không tìm được sự đồng thuận về phương án bồi thường cũng như cách thức bồi thường thì buộc phải sử dụng phương thức cưỡng chế.

Về nguyên tắc bồi thường, (i) việc bồi thường do chủ dự án thực hiện; (ii) việc bồi thường được thực hiện trước khi xây dựng dự án; (iii) tiền bồi thường được trả bằng tiền mặt và trong một số trường hợp có thể được trả bằng đất hoặc trái phiếu hoặc nhà ở xã hội; (iv) việc bồi thường thực hiện cho từng cá nhân; (v) bồi thường theo hình thức trọn gói, một lần. Thủ tục trung mua đất đai theo phương thức tham vấn tại Hàn Quốc được thực hiện theo các bước sau: (i) chuẩn bị kế hoạch trung mua đất đai; (ii) phê duyệt dự án; (iii) thông báo kế hoạch bồi thường; (iv) tính toán và xác định số tiền bồi thường; (v) tham vấn ý kiến của những người liên quan về phương án bồi thường; (vi) hoàn tất hợp đồng bồi thường.

Bồi thường về đất đối với thửa đất thông qua đàm phán hoặc cưỡng chế, khoản bồi thường được tính dựa trên mức giá công bằng, có tính tới giá thuê, mục đích sử dụng, thời gian sử dụng và giá... của những thửa đất tương tự gần đó. Phương pháp tính toán tiền bồi thường về đất được quy định bởi Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải trên cơ sở xem xét chi phí đầu tư, lợi nhuận dự kiến và giá giao dịch. Việc xác định giá bồi thường không phải do chủ dự án thực hiện mà giao cho ít nhất hai cơ quan định giá độc lập (hoạt động theo hình thức doanh nghiệp hoặc công ty cổ phần) thực hiện.

Bồi thường thiệt hại về kinh doanh trong trường hợp việc ngừng hoặc đình chỉ kinh doanh sẽ được xác định dựa trên thiệt hại về thu nhập hoặc lợi nhuận, chứ không

dựa trên các tài sản hiện có. Bởi thường thiệt hại cho trang trại cũng được xác định dựa trên thu nhập của mỗi đơn vị diện tích đất nông nghiệp với điều kiện chủ đất nông nghiệp là nông dân sống trong khu vực đó. Trường hợp người lao động bị sa thải tạm thời hoặc thất nghiệp, bồi thường thiệt hại tiền lương được xác định trên cơ sở xem xét mức lương trung bình theo quy định của Đạo luật Tiêu chuẩn Lao động. Để được nhận bồi thường, cơ sở kinh doanh cần có những trang thiết bị cần thiết (bao gồm cả nhân công) và có mặt bằng sản xuất hợp pháp trước ngày công bố dự án.

Đối với tài sản trên đất như cây cối, công trình xây dựng gắn liền với đất, tiền bồi thường được xác định theo mức độ thiệt hại thực tế. Cụ thể, bồi thường thiệt hại đối với tài sản không thể di rời hoặc có thể di dời nhưng không thể sử dụng như mục đích ban đầu; chi phí di dời tài sản vượt quá giá của nó. Khi chủ dự án mua lại tài sản gắn liền với đất thì giá trị bồi thường tính theo giá trị của tài sản. Đối với cây trồng, tiền bồi thường xác định dựa trên loại cây trồng và mức độ sinh trưởng. Đối với mồ mả, tiền bồi được xác định bằng số chi phí cần thiết để di dời.

## CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 1

1. Trình bày lý luận về sở hữu đất đai, địa tô trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.
2. Phân tích những tác động của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.
3. Trình bày ảnh hưởng của giá đất đến giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.
4. Trình bày những đặc điểm cơ bản của giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Pháp, Nga, Nhật và những kinh nghiệm có thể được áp dụng tại Việt Nam.
5. Trình bày những đặc điểm nổi bật của giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất tại Trung Quốc, Hàn Quốc và những kinh nghiệm có thể được áp dụng tại Việt Nam.

## ***Chương 2*** **GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT**

*Chương 2 trình bày vai trò, đặc điểm và nguyên tắc giao đất, cho thuê đất; khái quát giao đất, cho thuê đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực; các quy định cụ thể về căn cứ, thẩm quyền, hình thức và thủ tục xin giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.*

### **2.1. VAI TRÒ, ĐẶC ĐIỂM VÀ NGUYÊN TẮC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT**

#### **2.1.1. Vai trò của giao đất, cho thuê đất**

- *Giao đất, cho thuê đất nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất:* Giao đất, cho thuê đất là cách thức đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật. Các đối tượng sử dụng đất được giao, được thuê để sử dụng đất vào các mục đích khác nhau như phát triển kinh tế, xã hội, đảm bảo đời sống hay cho mục đích quốc phòng, an ninh, mục đích công cộng của cộng đồng...

- *Giao đất, cho thuê đất thúc đẩy nền kinh tế phát triển:* Giao đất, cho thuê đất góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển, đảm bảo an ninh, quốc phòng đất nước. Đặc biệt, giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước cho đầu tư phát triển kinh tế và kết cấu hạ tầng, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục, thể thao, quốc phòng, an ninh, dự trữ tài chính quốc gia...

- *Giao đất, cho thuê đất giúp cho việc sử dụng đất hiệu quả:* Giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là cơ sở quan trọng để sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và tạo được sự công bằng giữa người sử dụng đất, đặc biệt là vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Ngoài ra, giao đất, cho thuê đất góp phần sử dụng đầy đủ, hợp lý, hiệu quả tài nguyên đất đai của quốc gia. Đất là tài nguyên hữu hạn, trong khi đó nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng và công tác giao đất, cho thuê đất giữ vai trò quan trọng trong việc quản lý, sử dụng nguồn tài nguyên một cách khoa học, tiết kiệm và hiệu quả, có tác dụng to lớn đối với sự phát triển của đất nước.

#### **2.1.2. Đặc điểm của giao đất, cho thuê đất**

- *Giao đất, cho thuê đất là hình thức trao quyền sử dụng đất từ phía Nhà nước cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất đối với diện tích đất, vị trí đất xác định trong khoảng thời gian xác định, có thể là lâu dài hoặc có thời hạn và được ghi trong văn bản pháp lý về giao đất, cho thuê đất.* Giao đất cho đối tượng sử dụng đất thì tùy theo loại đất có thể là giao ổn định lâu dài hoặc giao có thời hạn; còn thuê đất trong mọi trường hợp thì đều có thời hạn, không được thuê ổn định lâu dài.

- *Giao đất, cho thuê là cơ sở để phát sinh quyền và nghĩa vụ của đối tượng được trao quyền sử dụng đất bao gồm các quyền chung, nghĩa vụ chung, các quyền và nghĩa vụ cụ thể.* Bên cạnh đó, giao đất, cho thuê đất cũng làm phát sinh trách nhiệm bảo hộ của Nhà nước đối với đối tượng được giao đất, cho thuê đất trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

- *Giao đất, cho thuê đất được thực hiện bằng văn bản*, giao đất được thực hiện bằng quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đó là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hay Ủy ban nhân dân cấp huyện tùy thuộc vào đối được giao đất theo quy định của pháp luật; cho thuê đất được thực hiện thông qua hợp đồng giữa một bên là cơ quan nhà nước có thẩm quyền và một bên là người thuê đất với các điều khoản, nội dung theo quy định của pháp luật dân sự.

- *Giao đất, cho thuê đất theo thời hạn quy định*, khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất thì người được giao đất, cho thuê đất phải trả lại quyền sử dụng đất cho Nhà nước trừ trường hợp được gia hạn thời hạn sử dụng đất. Ngoài ra, người được giao đất, cho thuê đất cũng phải trả lại quyền sử dụng đất khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong từng trường hợp cụ thể theo quy định của pháp luật hoặc mất quyền sử dụng đất tạm thời khi bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền trưng dụng đất trong trường hợp cần thiết theo quy định.

### 2.1.3. Nguyên tắc của giao đất, cho thuê đất

Nhằm bảo đảm cho đất đai được sử dụng một cách hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả, đúng pháp luật, khi thực hiện giao đất, cho thuê đất phải tuân thủ các nguyên tắc cơ bản như phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; đúng đối tượng được giao đất, được thuê đất; đúng thẩm quyền giao đất, cho thuê đất; đúng thủ tục giao đất, cho thuê đất.

- *Giao đất, cho thuê đất phải đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:* Giao đất, cho thuê đất phải đúng về địa điểm, loại đất, diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được quy định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trước Luật Đất đai năm 2013, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho giao đất, thuê đất thực hiện theo phạm vi hành chính cấp huyện, còn sau Luật Đất Đai năm 2013 thì thực hiện theo phạm vi hành chính cấp xã. Quy hoạch sử dụng đất tạo điều kiện để khai thác sử dụng tài nguyên đất đai một cách đầy đủ, hợp lý, khoa học, tiết kiệm và hiệu quả. Chính vì vậy, đây là lý do khách quan đặt ra yêu cầu cho việc thực hiện giao đất, cho thuê đất phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc không tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sẽ dẫn đến tình trạng mất cân bằng cung cầu về đất đai; không đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích khác nhau để phát triển kinh tế - xã hội; gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước; tạo điều kiện làm phát sinh các vi phạm pháp luật khác trong quản lý, sử dụng đất đai...

- *Giao đất, cho thuê đất đúng đối tượng, đúng thẩm quyền:* Giao đất, cho thuê đúng đối tượng sử dụng đất nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và bảo

đảm hiệu quả sử dụng đất. Để giải quyết tốt các nhu cầu sử dụng đất với mục tiêu sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả thì nhất thiết phải giao đất, cho thuê đất đúng đối tượng. Với khả năng về đất đai có hạn về diện tích trong khi nhu cầu sử dụng cho các mục đích là rất lớn, việc giao đất, cho thuê đất đúng đối tượng là nguyên tắc bắt buộc nhằm giải quyết hài hòa giữa khả năng về quỹ đất và nhu cầu sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc giao đất, cho thuê đất là quá trình thực hiện quyền lực của Nhà nước thông qua quyền năng của đại diện chủ sở hữu và quyền quản lý nhà nước nên phải được thực hiện theo đúng thẩm quyền quy định, các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền theo quy định đều trái pháp luật, vi phạm pháp luật.

- *Giao đất, cho thuê đất đúng thủ tục:* Việc giao đất, cho thuê đất phải được tuân thủ theo những thủ tục do pháp luật quy định. Thủ tục giao đất, cho thuê đất được quy định cụ thể theo từng loại đối tượng sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và hình thức giao đất, cho thuê đất cụ thể. Việc thực hiện nguyên tắc giao đất, cho thuê đất đúng thủ tục sẽ bảo đảm cho việc giao đất, cho thuê đất được chặt chẽ về mặt pháp lý; tránh tình trạng tranh chấp đất đai, tình trạng chồng chéo trong sử dụng đất có thể xảy ra và góp phần hạn chế các hiện tượng tiêu cực khác.

## **2.2. KHÁI QUÁT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT GIAI ĐOẠN TRƯỚC LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 CÓ HIỆU LỰC**

### **2.2.1. Giao đất, cho thuê đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực**

Cương lĩnh chính trị đầu tiên của Đảng Cộng sản Đông Dương năm 1930 đã xác định “Quyền sở hữu ruộng đất thuộc về chánh phủ công nông”. Phương hướng chiến lược của cách mạng Việt Nam là “làm tư sản dân quyền cách mạng và thô địa cách mạng để đi tới xã hội cộng sản”. Xuất phát từ nhận định đúng đắn này, Đảng ta đã giương cao khẩu hiệu “Tịch thu hết ruộng đất của bọn大地主 để quốc chủ nghĩa làm của công và chia cho dân cày nghèo, bỏ sưu thuế cho dân cày nghèo; mở mang phát triển công nghiệp và nông nghiệp”.

Sau khi Cách mạng tháng Tám thành công, Hiến pháp đầu tiên của Việt Nam được Quốc hội thông qua vào năm 1946. Nhà nước thực hiện chế độ bao cấp đối với mọi hoạt động kinh tế. Tại Điều 12 của Hiến pháp khẳng định “Quyền tư hữu tài sản của công dân Việt Nam được đảm bảo”. Chính sách đất đai trong giai đoạn này tập trung chủ yếu vào sử dụng đất nông nghiệp có hiệu quả để thoát khỏi nạn đói năm 1945. Chính phủ nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa đã ban hành sắc lệnh bãi bỏ thuế thân, thuế môn bài, giám tô, tịch thu ruộng đất của thực dân Pháp, Việt gian phản động chia cho nông dân nghèo, chia lại công điền công thô. Hội nghị lần thứ II Ban chấp hành trung ương Đảng ngày 15 tháng 01 năm 1948 đã đề ra các chính sách ruộng đất trong thời kỳ kháng chiến, trong đó có thực hiện giám tô; chia công điền công thô cho công bằng, đem ruộng đất đồn điền của địch cấp cho dân nghèo, chấn chỉnh các đồn điền do chính phủ quản lý. Hội nghị cán bộ Trung ương lần thứ IV tháng 5 năm 1948 quy định

cụ thể cách thức sử dụng ruộng đất tịch thu của thực dân Pháp và Việt gian để chia cho dân cày cấy, còn tài sản thì tuỳ từng trường hợp cấp cho dân cày; những đồn điền tịch thu của Pháp giao cho Chính phủ tạm thời quản lý; thành lập mỗi đồn điền một Ban quản trị có trách nhiệm phân phối ruộng cho dân, giúp đỡ kế hoạch cho dân cày cấy... Ngày 14 tháng 7 năm 1948, Chính phủ ra sắc lệnh giảm tô 25% so với mức tô trước Cách mạng tháng Tám. Năm 1952, Chính phủ đã ban hành Điều lệ tạm thời về sử dụng đất công điền, công thô nhằm mục đích cải thiện đời sống của nông dân và đẩy mạnh tăng gia sản xuất.

Năm 1953, Quốc hội nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa ban hành Luật Cải cách ruộng đất. Nhà nước chủ trương tịch thu toàn bộ ruộng đất và tài sản của thực dân Pháp và của Đế quốc xâm lược khác trao cho dân cày thông qua hình thức chia ruộng đất, không giao đất hay cho thuê đất, đồng thời xác định quyền sở hữu của họ trên những diện tích đất đó. Đổi tượng chia ruộng đất gồm nông dân không có ruộng đất hoặc thiếu ruộng đất; bần cố nông và trung nông thiếu ruộng đất; phú nông làm tá điền thiếu ruộng đất. Đối với những tầng lớp nghèo ở nông thôn, nếu không đủ sống và có sức cày cấy, thì được chia một phần để bù thêm cho đủ sống. Công nhân thất nghiệp và gia đình họ ở nông thôn, nếu không có nghề khác để sống và có sức cày cấy thì được chia đất cùng với số trường hợp khác theo quy định. Nguyên tắc chia là thiếu nhiều chia nhiều, thiếu ít chia ít; không thiếu không chia; chia trên cơ sở nguyên canh, rút nhiều bù ít, rút tốt bù xấu, rút gần bù xa; chia theo nhân khẩu chứ không theo sức lao động; lấy số diện tích bình quân và số sản lượng bình quân ở địa phương làm tiêu chuẩn để chia; chia theo đơn vị xã; song nếu xã ít người nhiều ruộng, thì có thể san sẻ một phần cho xã khác ít ruộng nhiều người, sau khi đã chia đủ cho nông dân trong xã. Người được chia ruộng đất có quyền sở hữu ruộng đất đó, không phải trả cho địa chủ hay chính quyền bất cứ một khoản nào. Chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu ấy cho người được chia. Người được chia có quyền chia gia tài, cầm, bán, cho... ruộng đất được chia.

Năm 1954, Miền Bắc hoàn toàn giải phóng, đất nước ta tạm thời chia cắt thành hai miền. Giai đoạn từ năm 1955 đến năm 1957, nhiều làng xã ở miền Bắc, miền Trung còn tồn tại phần lớn ruộng đất công bao gồm quan điền và các loại ruộng công của làng. Cả hai loại ruộng đất trên được các làng xã sử dụng theo quy tắc trong hương ước của làng và cứ khoảng 3 đến 6 năm thì diện tích ruộng này lại được chia lại một lần. Với khẩu hiệu người cày có ruộng, Đảng và Nhà nước đã hoàn thành Cải cách ruộng đất với một loạt các biện pháp giúp đỡ nông dân từng bước khôi phục nền kinh tế nông nghiệp. Với chính sách này, trong xã hội có rất nhiều các thành phần kinh tế, nhiều cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất. Mỗi một chủ thể, một thành phần kinh tế tương ứng với một hình thức sở hữu đất đai, tài sản nhất định.

Ngày 31 tháng 12 năm 1959, Quốc hội thông qua Hiến pháp lần thứ 2 và xác định 4 hình thức sở hữu đất đai gồm sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu của người lao động riêng lẻ và sở hữu của nhà tư sản dân tộc. Quyền sở hữu ruộng đất của nông dân được Nhà nước bảo hộ nhưng Nhà nước khuyến khích nông dân vào các hợp tác xã nông nghiệp. Ngày 01 tháng 7 năm 1980, Hội đồng Chính phủ ban hành Quyết định số

201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Đây là văn bản pháp quy đầu tiên quy định khá chi tiết, toàn diện về công tác quản lý ruộng đất trong toàn quốc. Nhà nước thực hiện giao đất, nhưng chưa cho thuê đất do chưa thừa nhận quyền sử dụng đất có giá trị. Về nguyên tắc, Nhà nước giao đất căn cứ vào quy hoạch (nông nghiệp, lâm nghiệp, xây dựng, giao thông, thủy lợi) đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt; hết sức tránh việc lấy đất nông nghiệp, nhất là đất trồng cây lương thực thực phẩm, cây công nghiệp để dùng vào mục đích không sản xuất nông nghiệp. Về thẩm quyền giao đất, Thủ tướng Chính phủ quyết định giao đất nông nghiệp, đất thổ cư nông thôn và đô thị trên 2 hécta hoặc phải di dân trên 20 hộ để lấy đất làm việc khác; đất đồi núi, đất hầm mỏ để sử dụng vào các mục đích chuyên dùng từ 10 hécta trở lên. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất nông nghiệp, đất thổ cư nông thôn và đô thị trên 2 hécta trở xuống hoặc phải di dân từ 20 hộ trở xuống; đất nông trường, lâm trường, trạm, trại, công trình xây dựng... đã có nhiệm vụ thiết kế được các cấp có thẩm quyền xét duyệt; các công trình theo tuyến đã có quy hoạch được cấp có thẩm quyền xét duyệt; đất đồi núi, đất hầm mỏ để sử dụng vào các mục đích chuyên dùng dưới 10 hécta. Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất, giao rừng cho hợp tác xã kinh doanh nông nghiệp, lâm nghiệp theo đúng quy định của Quyết định số 272/CP ngày 03 tháng 10 năm 1977 của Hội đồng Chính phủ và Thông tư số 20/TT-LB ngày 11 tháng 5 năm 1978 của Liên Bộ Nông nghiệp - Lâm nghiệp hướng dẫn một số vấn đề về lao động để thực hiện quyết định số 272-CP của Hội đồng Chính phủ.

Trường hợp phải phá rừng để lấy đất dùng vào mục đích nông nghiệp hay chuyên dùng khác thì phải có thiết kế cụ thể do cơ quan có thẩm quyền duyệt đúng như quy định của pháp lệnh bảo vệ rừng, Nghị quyết số 155-CP ngày 03 tháng 10 năm 1973 của Hội đồng Chính phủ về việc thi hành pháp lệnh quy định việc bảo vệ rừng và Chỉ thị số 137/TTr ngày 20 tháng 4 năm 1979 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường bảo vệ rừng trong công tác khai hoang, mở rộng diện tích sản xuất nông, lâm nghiệp; nếu phá rừng trên 20 hécta phải do Hội đồng Chính phủ cho phép; từ 20 hécta trở xuống do Bộ trưởng Bộ Lâm nghiệp cho phép. Trường hợp các xã lấy đất nông nghiệp để xây dựng các công trình của xã, của hợp tác xã (kể cả để khai thác đất làm gạch, ngói) hoặc làm nhà cho dân ở, thì Ủy ban nhân dân xã lập kế hoạch hàng năm, nếu diện tích cần thiết chung cho tất cả các công trình trong một năm từ 2 hécta trở xuống do Ủy ban nhân dân huyện xét và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố chuẩn y, trên 2 hécta ta do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố xét và đề nghị Thủ tướng Chính phủ chuẩn y. Việc giao đất để khai thác nguyên liệu, khoáng sản được căn cứ vào nhiệm vụ thiết kế và địa điểm khai thác được cấp có thẩm quyền phê chuẩn, cơ quan chủ quản công trình sẽ ký kết hợp đồng sử dụng đất có thời hạn với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, căn cứ vào hợp đồng nói trên, cơ quan quản lý ruộng đất tỉnh, thành phố sẽ giao đất từng đợt theo kế hoạch khai thác của cơ quan chủ quản công trình. Khai thác xong chỗ nào thì cơ quan chủ quản công trình phải trả lại chỗ đất ấy cho địa phương với trạng thái đất có thể dùng ngay vào sản xuất nông nghiệp hay vào mục đích khác.

Năm 1975, khi đất nước được hoàn toàn thống nhất, cả nước bước vào thời kỳ quá độ xây dựng chủ nghĩa xã hội. Hiến pháp năm 1980 ra đời, quy định đất đai phải thuộc sở hữu toàn dân. Trong thời kỳ này, người đang sử dụng đất chỉ có quyền được sử dụng, ai có nhu cầu thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Đại hội VI của Đảng Cộng sản Việt Nam tháng 12 năm 1986 đã đưa ra đường lối “Đổi mới” cho cách mạng Việt Nam, mở ra bước ngoặt trong sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc. Giai đoạn này, Ban Chấp hành Trung ương Đảng ban hành một loạt các chỉ thị nhằm điều chỉnh các quan hệ ruộng đất của người dân vùng nông thôn như Chỉ thị số 29-CT, ngày 12 tháng 11 năm 1983 của Ban Bí thư khóa V về việc đẩy mạnh giao đất, giao rừng, xây dựng rừng và tổ chức kinh doanh rừng theo phương thức nông - lâm kết hợp, Chỉ thị số 35-CT/TW ngày 18 tháng 01 năm 1984 về việc khuyến khích và hướng dẫn phát triển kinh tế gia đình và Chỉ thị số 56-CT/TW ngày 29 tháng 01 năm 1985 về việc củng cố và tăng cường quan hệ sản xuất xã hội chủ nghĩa ở nông thôn miền núi.

Năm 1987, Luật Đất đai được ban hành, đánh dấu một cột mốc quan trọng của hệ thống pháp luật về đất đai. Luật Đất đai đầu tiên quy định: “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước giao đất cho các nông trường, lâm trường, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân để sử dụng ổn định, lâu dài*”. Trong giai đoạn này, chính sách đất đai còn thể hiện sự bao cấp, quan hệ đất đai được xác lập bằng phương pháp mệnh lệnh hành chính, đất đai được coi là không có giá, chỉ cấp phát để sử dụng chứ không thu tiền. Đất đai không được nhìn nhận dưới quan hệ giá trị theo quy luật thị trường.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Nhà nước thực hiện giao đất để sử dụng ổn định, lâu dài cho các nông trường, lâm trường, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước; tổ chức xã hội và cá nhân. Ngoài ra, Nhà nước còn giao đất để sử dụng có thời hạn hoặc tạm thời để làm đồ gỗ, gạch, ngói và các vật liệu xây dựng khác. Quyết định giao đất căn cứ vào quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm xét duyệt; căn cứ vào kế hoạch hàng năm chuyển loại đất từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; căn cứ vào yêu cầu sử dụng đất đai ghi trong luận chứng kinh tế - kỹ thuật và trong thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Việc quyết định giao đất đang sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các hộ nông dân cá thể được Nhà nước giao đất ổn định, lâu dài để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp trên cơ sở đất đai đang sử dụng. Căn cứ vào khả năng đất đai, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và khả năng sử dụng đất của từng loại hộ, Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quy định mức đất giao cho các loại hộ nông dân cá thể ở địa phương trên cơ sở bình quân đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp tính theo nhân khẩu ở mỗi xã. Các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp được giao lại cho các hộ thành viên

của mình một diện tích đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp trong số đất được Nhà nước giao sử dụng ổn định, lâu dài để các hộ này làm kinh tế gia đình.

Hội đồng Bộ trưởng căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được Quốc hội phê chuẩn và kế hoạch hàng năm chuyển đất nông nghiệp, đất có rừng để sử dụng vào mục đích khác đã được Hội đồng Nhà nước phê chuẩn, quyết định việc giao đất để sử dụng vào mọi mục đích trong những trường hợp cần thiết. Hội đồng Bộ trưởng nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam quyết định giao đất cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, tổ chức liên doanh, hợp tác của Việt Nam và nước ngoài. Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quy định mức đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp được giao cho mỗi hộ ở từng vùng trong địa phương mình, mỗi người không quá 10% đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp bình quân cho nhân khẩu của xã. Các nông trường, lâm trường, trạm, trại nông nghiệp, lâm nghiệp được giao lại cho các hộ thành viên của mình một diện tích đất nông nghiệp, lâm nghiệp trong số đất được Nhà nước giao sử dụng ổn định, lâu dài để các hộ này làm kinh tế gia đình, nhưng mỗi hộ nhiều nhất cũng không vượt quá mức quy định cho từng vùng. Đồng bằng Bắc bộ và đồng bằng miền Trung từ Thanh Hoá đến Thuận Hải: 200m<sup>2</sup>; Trung du, Đông Nam bộ và Đồng bằng sông Cửu Long: 500m<sup>2</sup>; Miền núi và Tây Nguyên: 1.000m<sup>2</sup>.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quyết định giao đất cho các tổ chức kinh tế quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp; giao đất để sử dụng vào mục đích khác không phải sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp trong phạm vi từ 1 hécta trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất có rừng, đất khu dân cư và từ 2 hécta trở xuống đối với đất hoang, đồi núi cho mỗi công trình không theo tuyến; từ 3 hécta trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất có rừng, đất khu dân cư và từ 5 hécta trở xuống đối với đất hoang, đồi núi cho mỗi công trình theo tuyến; giao đất chuyên dùng để sử dụng vào mục đích chuyên dùng, trừ đất thuộc vùng lánh hải; xét duyệt kế hoạch giao đất khu dân cư nông thôn để nhân dân làm nhà ở theo định mức hàng năm đã được Hội đồng Bộ trưởng xét duyệt cho mỗi loại xã; giao đất khu dân cư thuộc nội thành nội thị theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Chùa, nhà thờ, thánh thất (nhà thờ của đạo Cao Đài) đang sử dụng đất hoặc chưa được giao đất sử dụng nếu có yêu cầu chính đáng và có khả năng sử dụng có hiệu quả thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước và khả năng đất đai của địa phương để quyết định diện tích đất được giao cho chùa, nhà thờ, thánh thất đó. Căn cứ vào khả năng đất đai ở từng vùng, Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương quy định mức đất được giao cho mỗi hộ, nhưng không được quá mức quy định cho từng vùng. Đồng bằng Bắc bộ và đồng bằng miền Trung từ Thanh Hoá đến Thuận Hải: 200m<sup>2</sup>. Trung du, Đông Nam bộ và Đồng bằng sông Cửu Long: 300m<sup>2</sup>. Miền núi và Tây Nguyên: 400m<sup>2</sup>. Đối với những vùng nhân dân có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc những nơi phải giao đất ở vào đất quanh năm ngập nước thì theo đề nghị của Hội đồng

nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương, Hội đồng bộ trưởng có thể quy định mức đất ở cao hơn, nhưng nói chung không vượt quá 1,5 lần, trong trường hợp cá biệt, cũng không được vượt quá 2 lần hạn mức đất quy định cho từng vùng.

Uỷ ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất cho các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất và cá nhân để sử dụng lâu dài vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; giao đất chưa sử dụng cho các tổ chức và cá nhân sử dụng có thời hạn hoặc tạm thời để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; giao đất khu dân cư nông thôn cho nhân dân làm nhà ở theo kế hoạch đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương xét duyệt. Ở những nơi còn đất chưa sử dụng thì Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có thể giao loại đất này cho các tổ chức hoặc các hộ thành viên của hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, tiểu, thủ công nghiệp, ngư nghiệp, nghề muối, nông trường, lâm trường, trạm, trại nông nghiệp, lâm nghiệp, công nhân, viên chức và nhân dân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp. Đồi với đất trống, đồi núi trọc, rừng nghèo kiệt thì được giao theo chính sách giao đất, giao rừng để trồng trọt và chăn nuôi; đất giao cho mỗi tổ chức và cá nhân là căn cứ vào khả năng sử dụng, không hạn chế về diện tích.

## 2.2.2. Giao đất, cho thuê đất giai đoạn Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực

Theo Hiến pháp năm 1992 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), Nhà nước vẫn duy trì quyền hiến định là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Căn cứ vào Hiến pháp năm 1992 và để đáp ứng yêu cầu của công cuộc đổi mới, ngày 14 tháng 7 năm 1993, Quốc hội khoá IX đã thông qua Luật Đất đai mới (có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993) thay thế Luật Đất đai năm 1987. Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Ngoài ra, Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thuỷ sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm. Khi hết thời hạn, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng và trong quá trình sử dụng đất chấp hành đúng pháp luật về đất đai thì được Nhà nước giao đất đó để tiếp tục sử dụng. Nhà nước giao đất sử dụng lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản và làm muối không phải trả tiền sử dụng đất; nếu được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích khác thì phải trả tiền sử dụng đất, trừ các trường hợp được miễn, giảm theo quy định của Chính phủ.

Về thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, Uỷ ban thường vụ Quốc hội thông qua kế hoạch hàng năm của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng để sử dụng vào mục đích khác. Chính phủ xét duyệt kế hoạch hàng năm của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về việc giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng để sử dụng vào mục đích khác. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được

Quốc hội quyết định và kế hoạch hàng năm về việc giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng để sử dụng vào mục đích khác đã được Uỷ ban thường vụ Quốc hội thông qua, Chính phủ quyết định việc giao đất để sử dụng vào mọi mục đích trong những trường hợp cần thiết. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất với diện tích từ 1 hécta trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị và từ 2 hécta trở xuống đối với đất trống, đồi núi trọc cho mỗi công trình không phải xây dựng hồ chứa nước; từ 3 hécta trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị; từ 5 hécta trở xuống đối với đất trống, đồi núi trọc cho mỗi công trình đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí, đường điện, đê điều và từ 10 hécta trở xuống đối với đất trống, đồi núi trọc cho mỗi công trình xây dựng hồ chứa nước; giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng để hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở; đất chuyên dùng này để sử dụng vào mục đích chuyên dùng khác hoặc để làm nhà ở; đất đô thị theo định mức do Chính phủ quy định và phê duyệt kế hoạch giao đất khu dân cư nông thôn để Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho các tổ chức; Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho các hộ gia đình và cá nhân. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất không được uỷ quyền cho cấp dưới.

Về giao đất ở, căn cứ vào quy định đất đai của địa phương, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mức đất mà mỗi hộ gia đình ở nông thôn được sử dụng để ở theo quy định của Chính phủ đối với từng vùng nhưng không quá 400m<sup>2</sup>; đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt, thì mức đất ở có thể cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá hai lần mức quy định đối với vùng đó. Đất có di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng phải được bảo vệ nghiêm ngặt theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người thuê đất phải lập và nộp hồ sơ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Việc cho thuê đất phải căn cứ vào luận chứng kinh tế - kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Về thuê đất, Chính phủ, Uỷ ban nhân dân các cấp thực hiện việc cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật. Chính phủ quyết định việc cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy định đất đai của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho nhà chùa, nhà thờ, thánh thất tôn giáo trên cơ sở đất đai mà nhà chùa, nhà thờ, thánh thất tôn giáo đang sử dụng. Thời hạn thuê đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài, của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo thời hạn đầu tư quy định tại Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Thời hạn thuê đất để xây dựng trụ sở cơ quan đại diện ngoại giao,

cơ quan lãnh sự của nước ngoài tại Việt Nam để sử dụng không quá 99 năm. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thuỷ sản do hoàn cảnh gia đình neo đơn, khó khăn, do chuyển sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định hoặc thiếu sức lao động thì được cho người khác thuê đất với thời hạn không được quá ba năm. Trường hợp đặc biệt khó khăn, thời hạn cho thuê có thể dài hơn do Chính phủ quy định; người thuê đất phải sử dụng đúng mục đích.

### **2.2.3. Giao đất, cho thuê đất giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực**

Trên cơ sở Hiến pháp năm 1992, Luật Đất đai năm 2003 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003 tại kỳ họp thứ 4 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2004. Luật này quy định quyền định đoạt của Nhà nước đối với đất đai trong việc quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất; định giá đất. Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2003 cũng quy định cụ thể các hình thức giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất...

*Về giao đất*, Pháp luật đất đai năm 2003 quy định cụ thể các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định; tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh; tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước; hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thuỷ lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế

được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

*Về cho thuê đất*, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với các trường hợp sau: (i) hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (ii) hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định; (iii) hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất; (iv) hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; (v) hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; (vi) tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; (vii) tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

*Về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất*, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài. Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất không được ủy quyền cho cấp dưới quyết định giao đất, cho thuê đất.

*Về thời hạn giao đất, cho thuê đất*, Luật Đất đai năm 2003 quy định thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là 20 năm. Thời hạn giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân là 50 năm. Thời hạn giao đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ

chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm. Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá 70 năm. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao là không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét, gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. Thời hạn giao đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

## **2.3. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013**

Luật Đất đai năm 2013 đã thể chế hóa Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, với nhiều quy định mới về đối tượng, thẩm quyền, căn cứ, điều kiện, thủ tục... liên quan đến giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

### **2.3.1. Căn cứ và thẩm quyền giao đất, cho thuê đất**

#### *a. Căn cứ giao đất, cho thuê đất*

Căn cứ giao đất, cho thuê đất là cơ sở để xem xét, quyết định đồng ý hay không đồng ý giao đất, cho thuê đất, bao gồm cơ sở pháp lý và nhu cầu về diện tích đất cần được giao, được thuê của đối tượng xin giao đất, cho thuê đất, cũng như chấp hành pháp luật đất đai của đối tượng xin giao đất, thuê đất. Căn cứ pháp lý bao gồm kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; quy định về hạn mức giao đất cho từng đối tượng, từng loại đất tại những địa bàn cụ thể; văn bản chấp thuận về vị trí, diện tích, thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định... Nhu cầu về diện tích đất cần được giao, được thuê của đối tượng xin giao đất, cho thuê đất được thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, bao gồm thông tin về loại đất, diện tích đất, vị trí thửa đất, thời hạn xin giao đất, thuê đất.

Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể việc giao đất, cho thuê đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, thay cho các căn cứ chung gồm: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn như quy định của Luật Đất đai năm 2003. Lần đầu tiên, vai trò của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thể hiện rõ nét trong Luật. Nếu trước đây, để giao đất, cho thuê đất khi không có quy hoạch sử dụng đất có thể căn cứ quy hoạch của

xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch khác, thì nay phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện đã được ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Việc nhấn mạnh vai trò của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cần thiết và là bước tiến của Luật Đất đai năm 2013, vì quy hoạch sử dụng đất đai là biện pháp hữu hiệu của Nhà nước nhằm tổ chức lại việc sử dụng đất đai, hạn chế sự chồng chéo gây lãng phí đất đai, tránh tình trạng chuyên mục đích tuỳ tiện, làm giảm sút nghiêm trọng quỹ đất nông lâm nghiệp, ngăn ngừa được các hiện tượng tiêu cực, tranh chấp, lấn chiếm huỷ hoại đất, phá vỡ môi trường sinh thái, gây ô nhiễm môi trường dẫn đến những tổn thất hoặc kinh hãi sản xuất, phát triển kinh tế - xã hội và rất nhiều các hiện tượng nguy hại khác. Hơn nữa quy hoạch sử dụng đất đai còn tạo điều kiện để sử dụng đất đai hợp lý hơn.

Ngoài các căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất của đối tượng xin giao đất, thuê đất, Luật Đất đai năm 2013 còn bổ sung quy định về điều kiện xin giao đất, được thuê đất. Cụ thể, đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất khi có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 hécta đất trồng lúa trở lên và từ 20 hécta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên hoặc có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 hécta đất trồng lúa; dưới 20 hécta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng. Còn đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quyết định giao đất, cho thuê đất sau khi có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan. Còn đối với trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 hécta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Đây là những quy định bắt buộc phải được thực hiện đối với các dự án có sử dụng đất như dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước theo quy định khoản 1 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Việc bổ sung điều kiện này nhằm mục đích bảo vệ nghiêm ngặt đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và bảo vệ môi trường sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư, người xin giao đất, cho thuê đất còn phải đáp ứng thêm những yêu cầu như có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư. Cụ thể: có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 hécta và không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 hécta trở lên; có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác. Điều kiện này nhằm khắc phục tình trạng nhiều địa phương đã giao đất, cho thuê đất nhưng các chủ đầu tư không sử dụng đất, chậm đưa đất vào sử dụng, dẫn đến lãng phí đất đai, gây

bức xúc trong nhân dân. Bên cạnh đó, người xin giao đất, thuê đất phải ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư và không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ như kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác. Việc thẩm định về đáp ứng các quy định bổ sung được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

Quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất là một điểm mới trong Luật Đất đai năm 2013 vì quá trình triển khai Luật Đất đai năm 2003 xảy ra tình trạng giao đất, cho thuê đất chưa sát với nhu cầu sử dụng đất. Quy định này nhằm khắc phục hạn chế nêu trên, đồng thời ngăn ngừa tình trạng chủ đầu tư không đủ năng lực tài chính nhưng vẫn được giao đất, cho thuê đất, đồng thời hạn chế tình trạng chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án, bỏ hoang đất đai gây lãng phí tài nguyên đất.

#### *b. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất*

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất được hiểu là quyền xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật của cơ quan nhà nước khi quyết định giao đất, cho thuê đất cho những đối tượng sử dụng đất cụ thể. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất gồm Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh); Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (Ủy ban nhân dân cấp huyện) và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (Ủy ban nhân dân cấp xã). Chế định thẩm quyền giao đất, cho thuê là một trong những quy định quan trọng của pháp luật đất đai và luôn có sự thay đổi theo lịch sử phát triển của xã hội từ khi thực hiện Luật Đất đai năm 1987 đến nay. Trong khi Luật Đất đai năm 1993 còn thể hiện thẩm quyền tập chung chủ yếu ở Chính phủ thì đến Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2001, Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 đã có sự thay đổi rất nhiều theo hướng phân cấp thêm quyền cho các cơ quan quản lý Nhà nước ở cấp tỉnh, cấp huyện nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả hoạt động của chính quyền địa phương. Chính phủ không trực tiếp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng

đất, mà chỉ điều hành ở tầm vĩ mô trong việc xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của ủy ban nhân dân cấp tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương. Mục đích là để các địa phương chủ động trong việc giao đất, cho thuê đất thực hiện các dự án đầu tư, đồng thời nâng cao trách nhiệm và nghĩa vụ của cơ quan quản lý Nhà nước, đặc biệt đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước. Theo Luật Đất đai năm 2013, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất được quy định cụ thể như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê và cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân và giao đất đối với cộng đồng dân cư. Trong trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 hécta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định.

- Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền quyết định cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. Việc cho thuê đất của ủy ban nhân cấp xã khác với việc cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện. Người được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện cho thuê đất sẽ được cấp GCNQSĐD và trở thành chủ thể sử dụng đất, còn người được ủy ban nhân cấp xã cho thuê đất sẽ không được cấp GCNQSĐD do việc cho thuê mang tính tạm thời để tránh lãng phí đất đai trong thời gian đất công ích chưa được sử dụng và tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương giải quyết các nhu cầu công ích.

Như vậy, có thể thấy thẩm quyền giao đất, cho thuê khác nhau tùy theo đối tượng được giao đất, cho thuê đất và loại đất được giao, được thuê. Đồng thời, pháp luật cũng quy định cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất không được ủy quyền cho cấp dưới. Quy định này nhằm mục đích đảm bảo cho việc giao, cho thuê đất được thực đúng theo quy định của pháp luật, tránh tùy tiện, dùn đẩy công việc gây ách tắc hoặc tiêu cực trong hoạt động giao, cho thuê đất.

### **2.3.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất**

#### *a. Khái niệm về hình thức giao đất, cho thuê đất*

Đến nay, chưa có khái niệm chính thức được công nhận về hình thức giao đất, cho thuê đất nhưng có thể hiểu hình thức giao đất, cho thuê đất là cách thức đối tượng có nhu cầu sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính phải thực hiện khi được giao đất hay được

thuê đất. Cách thức nhận được quyền sử dụng đất có thể thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc không thông qua đấu giá quyền sử dụng. Đối với hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất phải tham gia phiên đấu giá đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và đối tượng được giao đất, cho thuê đất là đối tượng trả giá cao nhất và duy nhất, được gọi là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Bên cạnh hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất còn hình thức giao đất căn cứ nghĩa vụ tài chính mà đối tượng được giao đất phải thực hiện, đó là hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Đối với thuê đất ngoài hình thức thuê đất thông qua đấu giá còn có hình thức dựa trên sự lựa chọn cách thức trả tiền thuê đất của đối tượng được thuê đất, gồm hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và trả tiền thuê đất hàng năm. Trong từng giai đoạn lịch sử thì hình thức giao đất, cho thuê đất được cụ thể hóa trong luật đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật khác. Đối với từng đối tượng sử dụng đất có khi áp dụng chỉ một hình thức hoặc hai hình thức giao đất, cho thuê đất.

#### b. Các hình thức giao đất

- *Theo cách thức nhận quyền sử dụng đất*, giao đất có hình thức là giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và hình thức giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Pháp luật đất đai năm 2013 quy định cụ thể các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Trong trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì nhà nước căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của đối tượng xin giao đất được thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, kế hoạch sử dụng đất và điều kiện thực tế của địa phương nơi giao đất quyết định giao đất. Trong trường hợp giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- *Theo quy định về thực hiện nghĩa vụ liên quan đến tiền sử dụng đất*, giao đất có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất. Hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất được quy định lần đầu tiên trong Luật Đất đai năm 1987, còn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định lần đầu tiên trong Luật Đất đai năm 1993.

Giao đất có thu tiền sử dụng đất là hình thức trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất và người sử dụng đất phải nộp vào ngân sách nhà nước một khoản tiền được gọi là tiền sử dụng đất. Đó là khoản tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất phải trả khi được Nhà nước giao đất. Tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất cụ thể của loại đất được giao và diện tích được giao. Đối tượng được giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định cụ thể trong các luật đất đai. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. Với hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, đối tượng được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất theo diện tích đất, loại đất, thời hạn sử dụng đất, giá đất của loại đất được giao. Ngược lại, với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất thì đối tượng được giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao.

Giao đất không thu tiền sử dụng đất là hình thức trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất và người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước. Giao đất không thu tiền sử dụng đất thường áp dụng cho các trường hợp như khi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức; người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp nhằm mục đích kinh doanh; tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp; tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước; cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định.

Giao đất không thu tiền sử dụng đất chủ yếu là đất có mục đích công cộng, quốc phòng, an ninh, trụ sở cơ quan nhà nước, đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân, không có mục đích kinh doanh. Loại đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất chủ yếu là đất sử dụng vào mục đích để ở, thực hiện dự án nhà ở và dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. Đối với tổ chức được giao đất không thu tiền thì ngoài các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; còn đối với các tổ chức được giao đất có thu tiền thì có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

So với quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 tăng cường hơn việc vận hành các quan hệ đất đai theo cơ chế thị trường, tiến tới xóa bỏ bao cấp trong quản lý, sử dụng đất đai thông qua các quy định thu hẹp các trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển cơ bản sang áp dụng hình thức thuê đất; thực hiện cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất. Về giao đất không thu tiền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2013 chuyển ba nhóm đối tượng sang hình thức thuê đất của Nhà nước, gồm tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối

hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh; hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phoi, nhà kho, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối. Đồng thời, bổ sung thêm đối tượng là tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Về giao đất có thu tiền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2013 bổ sung quy định doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cũng thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; quy định này thể hiện cách nhìn mới của pháp luật đối với chủ thể có vốn đầu tư nước ngoài, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tham gia vào nền kinh tế Việt Nam, thu hút đầu tư và tạo cơ hội cho các doanh nghiệp kêu gọi vốn đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, còn bổ sung thêm đối tượng là tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. Đối với 4 nhóm đối tượng gồm tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được chuyển sang hình thức thuê đất của Nhà nước.

Luật Đất đai năm 2013 khi quy định về đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất đã chia đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng các công trình sự nghiệp ra thành hai nhóm có địa vị pháp lý khác biệt nhau chứ không gộp chung vào một nhóm như Luật Đất đai năm 2003. Cụ thể, các tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ về mặt tài chính không được thực hiện giao đất không thu tiền sử dụng đất như Luật Đất đai năm 2003 mà phải chuyển sang thuê đất. Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2013 bổ sung quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng thì thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nếu như trong Luật Đất đai năm 2003, đất làm nghĩa trang nghĩa địa là đối tượng thuộc nhóm được giao đất không thu tiền sử dụng đất - quy định này đã gây khó khăn khi giải quyết thực tiễn là có những dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng xuất hiện trong thời gian gần đây thì phải xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước như thế nào? Nói khác đi, đầu tư hạ tầng để kinh doanh thì không lẽ được ưu ái không thu tiền sử dụng đất. Để đảm bảo sự công bằng giữa các tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích kinh doanh kể cả đầu tư xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, Luật Đất đai năm 2013 chia đất làm nghĩa trang, nghĩa địa thành 2 nhóm có địa vị pháp lý đất đai khác nhau là nghĩa trang, nghĩa địa thông thường và dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng là nhằm giải quyết vướng mắc trên. Đối với các dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước trước đây được lựa chọn giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì

nay không còn được lựa chọn giao đất có thu tiền sử dụng đất nữa mà chỉ áp dụng hình thức thuê đất.

### c. Hình thức thuê đất

- *Theo cách thức nhân quyền sử dụng đất*, thuê đất có hình thức thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và hình thức thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Với hình thức thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, để được thuê đất, đối tượng có nhu cầu thuê đất phải tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và đáp ứng đầy đủ các quy định về đấu giá cũng như yêu cầu đối với người trúng đấu giá đất. Trong trường hợp thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đối tượng có nhu cầu thuê đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất trực tiếp với đơn giá thuê đất được xác định theo quy định.

- *Theo cách thức nộp tiền thuê đất*, thuê đất có hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và thuê đất trả tiền hàng năm. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần thì đối tượng thuê đất nộp hết số tiền thuê đất một lần. Đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì mỗi năm, đối tượng thuê đất phải trả tiền thuê đất một lần trong thời gian thuê đất. Tiền thuê đất được xác định căn cứ vào thời gian thuê đất, diện tích đất được thuê, giá đất thuê, tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất và các khoản miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định. Như vậy, nếu như theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, được sửa đổi năm 1998 và năm 2001 thì người được thuê đất có thể lựa chọn nhiều hình thức trả tiền như trả tiền hàng năm; trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; trả tiền thành nhiều lần, mỗi lần trả một số năm thì đến Luật Đất đai năm 2003 và năm 2013, việc cho thuê đất chỉ còn quy định hai hình thức thuê đất là thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Luật Đất đai năm 2013 quy định, đối tượng được thuê đất có thể nộp tiền thuê đất hàng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê gồm: (i) hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao; sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; (ii) tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; (iii) tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp; (iv) tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc. Đối tượng chỉ được nộp tiền thuê đất hàng năm là đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

Luật Đất đai năm 2013 bổ sung quy định, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước cũng được quyền lựa chọn thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong khi Luật Đất đai năm 2003 quy định tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước chỉ được thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Bên cạnh đó, Luật cũng bổ sung quy định tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đều thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp. Như vậy, hình thức thuê đất đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 không có sự phân biệt giữa tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, để đảm bảo sự bình đẳng, tổ chức kinh tế trong nước cũng được Nhà nước cho phép lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tương tự như doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

#### *d. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*

Luật Đất đai năm 1993 ra đời đã tạo ra hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản hình thành chính thức. Tuy nhiên, việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là phương thức phân phối đất đai đặc biệt của Nhà nước được áp dụng từ Luật Đất đai năm 2003. Việc đưa quyền sử dụng đất vào đấu giá là một bước tiến trong hoạt động giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước, góp phần làm giảm đầu cơ đất đai, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ thể tham gia đấu giá và huy động tối đa nguồn vốn cho ngân sách. Những ưu điểm chính của cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất được thể hiện trên các mặt sau:

- Đấu giá quyền sử dụng đất huy động được tối đa nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Từ khi quyền sử dụng đất được coi là hàng hoá đặc biệt, được tham gia thị trường bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất thời gian qua đã đem lại một nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước so với giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Nguồn thu này đã tạo vốn để đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng, cải thiện đời sống vật chất tinh thần của người dân, góp phần thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội.

- Đấu giá quyền sử dụng đất tạo sự công bằng, minh bạch, thu hút sự tham gia và giám sát của đông đảo nhân dân trong hoạt động giao đất, cho thuê đất; hạn chế được tình trạng “xin - cho” trong giao đất, cho thuê đất. Với việc phải niêm yết, thông báo công khai thông tin về thời gian, địa điểm, quyền sử dụng đất đấu giá, các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đều có cơ hội được tham gia sẽ khó có cơ hội cho việc dàn xếp.

- Đấu giá quyền sử dụng đất với thủ tục tiền hành đơn giản và nhanh gọn, với một khoảng thời gian ngắn có thể huy động được một nguồn thu lớn từ đất đai. Trong khi đó, cơ chế giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định thì thủ tục hành chính phức tạp, rườm rà và qua nhiều thủ tục hành chính làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án.

- Đấu giá quyền sử dụng đất góp phần hạn chế khiếu nại, khiếu kiện trong hoạt động giao đất, cho thuê đất và nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Như vậy, đấu giá quyền sử dụng đất tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các đối tượng tham gia vào thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp, hạn chế được yếu tố tiêu cực trong hoạt động giao đất, cho thuê đất. Ngoài ra, đấu giá quyền sử dụng đất góp phần khai thác hiệu quả tiềm năng quỹ đất, huy động được nguồn thu tối đa từ đất đai, hỗ trợ cho ngân sách địa phương xây dựng, hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng và hỗ trợ chuyển dịch cơ cấu ngành nghề, cơ cấu lao động địa phương.

### 2.3.3. Thời hạn và hạn mức giao đất, cho thuê đất

#### a. Thời hạn giao đất, cho thuê đất

Thời hạn giao đất, cho thuê đất gọi chung là thời hạn sử dụng đất, là khoảng thời gian mà pháp luật cho phép người sử dụng đất được quyền chiếm hữu và sử dụng một diện tích đất nhất định được Nhà nước giao, cho thuê. Thời hạn sử dụng đất được pháp luật quy định cụ thể đối với từng loại đất. Thời hạn sử dụng đất gồm ổn định lâu dài và có thời hạn. Đất được sử dụng ổn định lâu dài là đất được Nhà nước giao cho đối tượng sử dụng đất không giới hạn về thời gian sử dụng như đất ở, đất quốc phòng, an ninh, xây dựng các cơ quan nhà nước, đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng... Đất được sử dụng có thời hạn là đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất với thời gian xác định tùy theo loại đất, đối tượng sử dụng đất và nhu cầu của đối tượng sử dụng đất, bao gồm đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất sản xuất kinh doanh, đất thương mại dịch vụ và đất khác theo quy định của pháp luật.

Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với đất sử dụng có thời hạn thì đối tượng được giao đất, cho thuê đất được sử dụng đất trong khoảng thời gian cụ thể được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất hay hợp đồng thuê đất. Đối với đất sử dụng ổn định lâu dài thì đối tượng được giao đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài. Hết thời hạn sử dụng, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng và trong quá trình sử dụng đất chấp hành tốt pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét, cho tiếp tục sử dụng hoặc thu hồi lại đất. Việc quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất nhằm tạo tâm lý ổn định cho người sử dụng đất, để họ yên tâm đầu tư, khai thác đất đai có hiệu quả, tránh gây tâm lý bất ổn do bị thu hồi đất trong quá trình sử dụng đất. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với các đối tượng sử dụng đất và đối với mỗi loại đất có thể thay đổi tùy thuộc vào điều kiện kinh tế - xã hội, chính trị của nhà nước trong từng giai đoạn. Một loại đất giao cho cùng đối tượng sử dụng đất nhưng trong giai đoạn này thì ngắn hơn, giai đoạn sau thì dài hơn hoặc loại đất này được giao ổn định lâu dài hay giao có thời hạn thì còn tùy thuộc vào quy định tại mỗi quốc gia hay từng giai đoạn phát triển của từng quốc gia.

Tại Việt Nam, theo Luật Đất đai năm 2013, thời hạn giao đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định của pháp luật đất đai. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá

nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét, tiếp tục cho thuê đất. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm. So với Luật Đất đai năm 2003, thời hạn giao đất nông nghiệp trong hạn mức của hộ gia đình, cá nhân đã được nâng từ 20 năm lên 50 năm thống nhất cho các loại đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm và đất lâm nghiệp) nhằm tạo động lực cho đẩy mạnh tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn, đảm bảo an ninh lương thực, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm; đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với 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 đất ổn định lâu dài. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét, gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét, gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định là 99 năm. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm.

Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính; các công trình công cộng có mục đích kinh doanh được thuê đất với thời hạn là không quá 70 năm. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét, gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định là 70 năm. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

Khác với đối tượng được giao đất, cho thuê đất có thời hạn, đối tượng được sử dụng đất ổn định, lâu dài chỉ là đối tượng được Nhà nước giao đất. Đối tượng được giao đất sử dụng ổn định lâu thay đổi theo từng giai đoạn phát triển của đất nước. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đất được giao sử dụng ổn định lâu dài gồm đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng; đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng; đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên; đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định

mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê; đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định; đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất cơ sở tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 của Luật Đất đai năm 2013.

### b. Hạn mức giao đất

Theo quy định pháp luật đất đai Việt Nam, hạn mức giao đất được hiểu là diện tích lớn nhất mà một đối tượng sử dụng đất, thường là hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước giao sử dụng. Hạn mức giao đất phụ thuộc vào loại đất giao, đặc điểm kinh tế - xã hội, tự nhiên của địa bàn có đất giao và chính sách của nhà nước trong từng thời kỳ phát triển. Hạn mức giao đất gồm hạn mức giao đất nông nghiệp và hạn mức giao đất ở cho đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân. Hạn mức giao đất nông nghiệp đôi khi cũng được hiểu là hạn mức đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân hay hạn điền. Hạn điền là từ ghép gốc Hán, ý nghĩa được xác định được xác định bằng cách tổng hợp nghĩa của các thành tố, trong đó “hạn” được hiểu là chừng mực, “điền” là ruộng được một số người sử dụng nhằm thay thế cho khái niệm “hạn mức đất”. Mặc dù vậy, khái niệm “hạn mức đất” hay “hạn điền” là giới hạn diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được phép sử dụng. Nói cách khác, hạn mức đất hay hạn điền là tổng diện tích đất nông nghiệp lớn nhất mà hộ gia đình, cá nhân được phép sử dụng, bao gồm diện tích đất nông nghiệp được giao, được nhận chuyển nhượng, được thuê, được nhận tặng cho, thừa kế... Như vậy, khái niệm “hạn mức giao đất” có nội dung hẹp hơn khái niệm “hạn mức đất” và “hạn điền”. Hạn mức giao đất, hay hạn mức đất hay hạn điền được ban hành nhằm ngăn ngừa xu hướng tập trung quá mức đất nông nghiệp vào một số ít chủ sử dụng đất, trong khi một số người khác không có đất nông nghiệp.

Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo Luật Đất đai năm 2013 gồm hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là không quá 03 hécta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long; không quá 02 hécta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác; hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 hécta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 hécta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi; hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 hécta đối với mỗi loại đất: đất rừng phòng hộ; đất rừng sản xuất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì **tổng** hạn mức giao đất không quá 05 hécta. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 hécta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 hécta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 hécta.

Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất theo quy định ở trên và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là cá nhân đáp ứng các yêu cầu như đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận; không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội; có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng theo quy định, kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh và trường hợp khác theo quy định của pháp luật. Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình đáp ứng các yêu cầu như đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận; có ít nhất một thành viên của hộ gia đình không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội; có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng quy định, kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh và trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Hạn mức giao đất ở với tên đầy đủ là hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân gồm hạn mức giao đất ở nông thôn và hạn mức giao đất ở đô thị. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương. Đối với đất ở đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương để quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân phụ thuộc và điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của từng địa phương và cũng thay đổi theo từng giai đoạn lịch sử.

### **2.3.4. Thủ tục giao đất, cho thuê đất**

#### *a. Khái niệm về thủ tục giao đất, thuê đất*

Thủ tục giao đất, cho thuê đất với tên đầy đủ là *thủ tục hành chính giao đất, cho thuê đất*. Đến nay, chưa có khái niệm thống nhất về thủ tục giao đất, cho thuê đất. Do vậy, trước khi đưa ra khái niệm về thủ tục giao đất, cho thuê đất cần hiểu khái niệm về thủ tục hành chính nói chung. Theo Từ điển Luật học (2006), thủ tục hành chính là phương thức, cách thức giải quyết công việc theo một trình tự nhất định, một thê lệ thống nhất, gồm một loạt nhiệm vụ liên quan chặt chẽ với nhau nhằm đạt được kết quả mong muốn. Thủ tục hành chính cũng được hiểu là trình tự, cách thức giải quyết công việc của cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền trong mối quan hệ nội bộ hành chính và mối quan hệ giữa cơ quan hành chính nhà nước với tổ chức, công dân. Thủ tục hành chính được quy định để các cơ quan nhà nước có thể thực hiện các hoạt động quản lý nhà nước, bao gồm trình tự thành lập các công sở; trình tự bổ nhiệm, bãi nhiệm, điều động cán bộ, công chức; trình tự lập quy, áp dụng quy phạm pháp luật để đảm bảo các quyền chủ thể, trình tự điều hành, tổ chức các tác nghiệp hành chính... Theo Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 8 tháng 6 năm 2010, thủ tục hành chính là trình tự, cách thức thực hiện, hồ sơ và yêu cầu, điều kiện do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quy định để giải quyết một công việc cụ thể liên quan đến cá nhân, tổ chức. Trình tự thực hiện là thứ tự các bước tiến hành của đối tượng và cơ quan thực hiện thủ tục hành chính trong giải quyết một công việc cụ thể cho cá nhân, tổ chức. Hồ sơ là những loại giấy tờ mà đối tượng thực hiện thủ tục hành chính cần phải nộp hoặc xuất trình cho cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính trước khi cơ quan thực hiện thủ tục hành chính giải quyết một công việc cụ thể cho cá nhân, tổ chức. Yêu cầu, điều kiện là những đòi hỏi mà đối tượng thực hiện thủ tục hành chính phải đáp ứng hoặc phải làm khi thực hiện một thủ tục hành chính cụ thể.

Từ khái niệm chung kể trên về thủ tục hành chính, có thể hiểu, thủ tục giao đất, cho thuê đất là thủ tục hành chính bao gồm trình tự, cách thức thực hiện, hồ sơ và yêu cầu, điều kiện do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quy định để giải quyết để nghị giao đất, cho thuê đất của đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Thông qua thủ tục hành chính giao đất, cho thuê đất, các cá nhân, tổ chức thực hiện quyền lợi, nghĩa vụ của mình đồng thời các cơ quan hành chính nhà nước thực hiện chức năng quản lý giao đất, cho thuê đất. Về nội dung, thủ tục giao đất, cho thuê đất gồm quy định về thành phần hồ sơ; số lượng hồ sơ; thời gian giải quyết; cơ quan chủ trì giải quyết; cơ quan phối hợp; thời gian chỉnh sửa, bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ; cơ quan có thẩm quyền quyết định; thời gian trả kết quả; phí, lệ phí, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

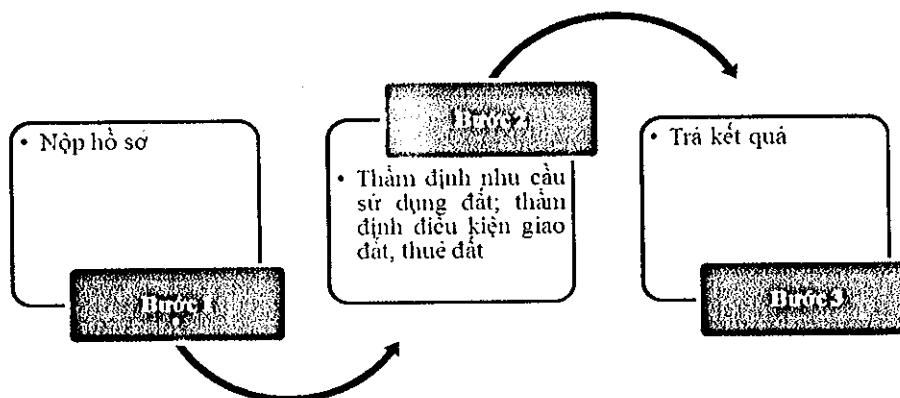
#### *b. Thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, thuê đất*

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, thuê đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, đánh giá về nhu cầu sử dụng đất của đối tượng xin giao đất, thuê đất và các điều kiện đối tượng xin giao đất, thuê đất cần phải đáp ứng theo quy

định của pháp luật. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất nhằm đánh giá về sự phù hợp về vị trí, diện tích đất so với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời, đánh giá về nhu cầu sử dụng đất của dự án đầu tư theo quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để xác định diện tích đất cho dự án trên cơ sở đánh giá năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh.

Thẩm định về điều kiện giao đất, cho thuê đất nhằm xác định loại dự án đầu tư và đối tượng phải áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất; đánh giá về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ, điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, thuê đất được thực hiện khi xem xét, cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng. Đối với dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, thuê đất.

Theo khoản 1 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được thực hiện theo 3 bước (Hình 2.1).



**Hình 2.1. Thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, thuê đất**

### **Bước 1. Nộp hồ sơ**

Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ hoặc cơ quan đăng ký đầu tư gửi hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ gồm: Đơn đề nghị thẩm định của người xin giao đất, cho thuê đất hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư; Hồ sơ dự án đầu tư khi thực hiện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Đối với các dự án phải thẩm định nhu cầu sử dụng đất trong trường hợp xin giao đất, thuê đất mà không phải thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì hồ sơ gồm: Đơn đề nghị thẩm định của người xin giao đất, cho thuê đất hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư; Hồ sơ dự án đầu tư khi thực hiện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì nộp hồ sơ thẩm định trong thời gian thực hiện Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đồng thời, chủ đầu tư được tiến hành khảo sát, đo đạc để lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng.

### **Bước 2. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất**

Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp thẩm định hoặc gửi xin ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc tổ chức kiểm tra thực địa. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất gồm: Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án (nếu có); Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá; Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh (nếu có); Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư.

Nội dung thẩm định về điều kiện giao đất, cho thuê đất gồm: Xác định loại dự án đầu tư và đối tượng phải áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất; Đánh giá về mức độ đáp ứng điều kiện ký quỹ, điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, điều kiện về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

### **Bước 3. Trả kết quả**

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có văn bản thẩm định gửi đến chủ đầu tư để lập hồ sơ xin giao

đất, cho thuê đất. Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét, xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày; trừ thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai.

#### c. Thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

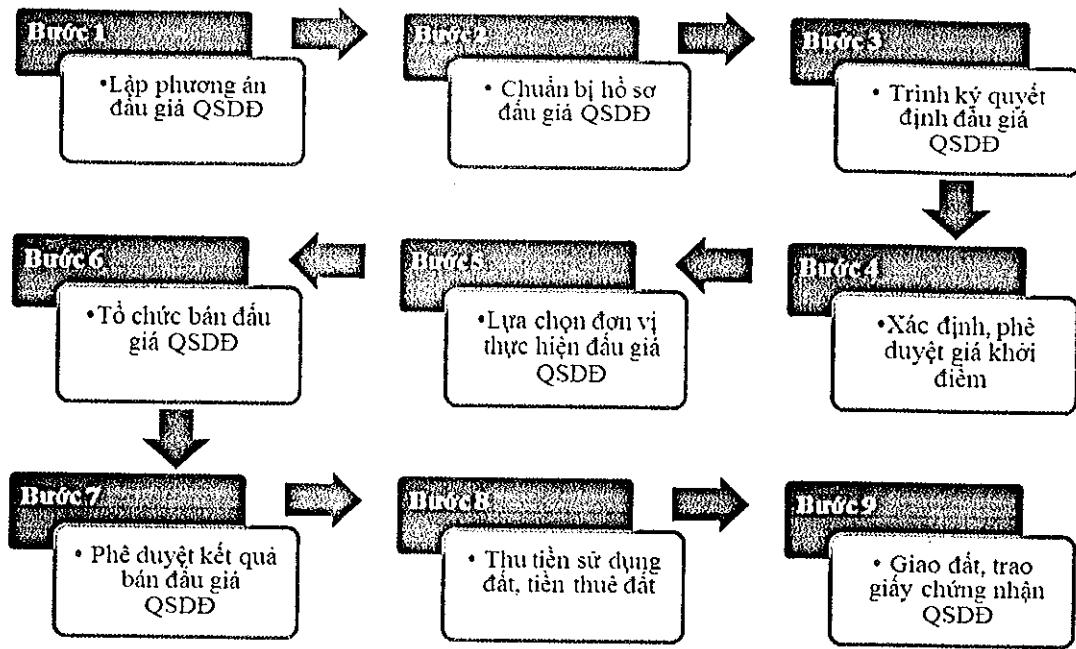
Thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và được quy định cụ thể tại Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP (Hình 2.2).

##### **Bước 1. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính như danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có); mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất; dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất; đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá; hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá; dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá; phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt; đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

##### **Bước 2. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm: tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền; thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính; tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.



**Hình 2.2. Thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất**

### **Bước 3. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính như: căn cứ pháp lý để ban hành quyết định; danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá; các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá; tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

### **Bước 4. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá**

Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định của pháp luật và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá bao gồm: tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có); dự thảo phương án giá khởi điểm; báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm; văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm. Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi

điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất trong trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, đấu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất trong trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực hội đồng để tổ chức thẩm định. Việc thẩm định giá đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Đối với các hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 15/11/2016 (ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện. Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đấu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm để xác định giá khởi

điểm. Trường hợp thời hạn thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá nhỏ hơn thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định giá khởi điểm được xác định theo công thức sau:

$$\frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$
$$\text{Giá đất để xác định giá khởi điểm} =$$

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần đối với trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể của thời hạn thuê đất do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất có cùng mục đích sử dụng tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm; xác định giá khởi điểm trong trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất có cùng mục đích sử dụng trong Bảng giá đất; thông báo giá trúng đấu giá và thu nộp tiền trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT. Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể của thời hạn thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng để tổ chức thẩm định. Việc thẩm định giá đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) được xác định bằng giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần hoặc hàng năm (x) với mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

#### **Bước 5. Lựa chọn đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất hai lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự

thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định cụ thể tại địa phương (nếu có). Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo lại với cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm); giá khởi điểm bán đấu giá; thời gian, địa điểm thực hiện cuộc bán đấu giá; đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt; hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt; mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt; phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá; thời hạn, địa điểm, phương thức bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá; quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong trường hợp phương án đấu giá quyền sử dụng đất có phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc trong trường hợp có báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định pháp luật.

#### ***Bước 6. Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất***

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

#### ***Bước 7. Phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất***

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu

giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm: Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; Hồ sơ thửa đất đấu giá; Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm căn cứ pháp lý để ban hành quyết định; vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có); tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá; đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá; trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

#### **Bước 8. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung như: Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp, phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận; tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá; thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá; thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

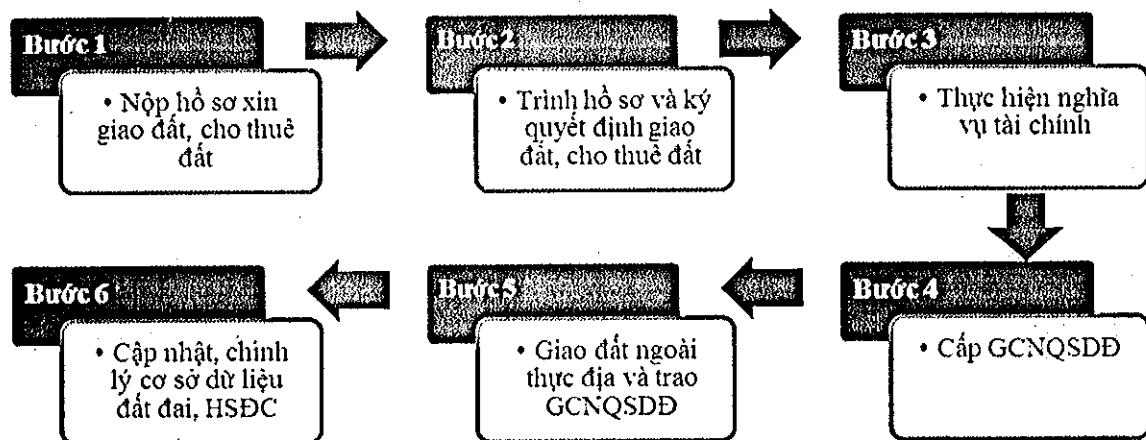
#### **Bước 9. Giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm

2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trung đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định.

#### *d. Thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*

Thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm 7 bước (hình 2.3) và được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.



Hình 2.3. Thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

#### *Bước 1. Nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất*

Người xin giao đất, thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường. Đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, hồ sơ được quy định như sau:

- Đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ gồm: (i) Đơn xin giao đất, cho thuê đất theo mẫu số 01 (ban hành kèm theo Thông tư số 30/2017/TT-BTNMT); (ii) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo chính thửa đất (Sở tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cung cấp trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với những nơi đã có bản đồ địa chính hoặc thực hiện trích đo địa chính thửa đất theo yêu cầu của người xin giao đất, thuê đất); (iii) Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư. Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì

không phải nộp kèm bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư nhưng phải nộp bản sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; (iv) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; văn bản thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

- Đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình thì người xin giao đất, thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ gồm: (i) Đơn xin giao đất, cho thuê đất; (ii) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; (iii) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; (iv) Bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình. Trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo thì phải có báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

Đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì người xin giao đất, thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ gồm: (i) Đơn xin giao đất, cho thuê đất; (ii) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

## ***Bước 2. Trình hồ sơ và ký quyết định giao đất, cho thuê đất***

Sau khi nhận đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

- Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường lập gồm: (i) Các giấy tờ quy định ở Bước 1. Trường hợp dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Trường hợp dự án có vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới,

ven biển mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao theo quy định tại khoản 2 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 13 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; (ii) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình; (iii) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất hoặc dự thảo quyết định cho thuê đất.

- Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh; thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập gồm: (i) Đơn xin giao đất, cho thuê đất; (ii) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; (iii) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất; (iv) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất hoặc dự thảo quyết định cho thuê đất.

#### ***Bước 3. Nộp nghĩa vụ tài chính***

Người được giao đất, cho thuê đất nộp các khoản nghĩa vụ tài chính như tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất, lệ phí trước bạ... cho cơ quan thuế.

#### ***Bước 4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất***

Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất.

#### ***Bước 5. Giao đất ngoài thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất***

Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, cho thuê đất. Hồ sơ giao đất trên thực địa gồm: (i) Biên bản giao đất trên thực địa; (ii) Biên bản giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có).

#### ***Bước 6. Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính***

Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Thời hạn giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất không quá 20 ngày (không kể thời gian giải phóng mặt bằng; không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất). Thời gian này không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét, xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

## CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2

1. Trình bày vai trò, đặc điểm và nguyên tắc giao đất, cho thuê đất.
2. So sánh thời hạn và hạn mức giao đất, cho thuê đất theo các luật đất đai.
3. So sánh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo các luật đất đai.
4. Phân tích sự khác biệt giữa hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất không thu tiền sử dụng đất.
5. Phân tích sự khác biệt giữa hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê.
6. So sánh sự khác biệt giữa hình thức giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất
7. So sánh các quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013.

## *Chương 3* **CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

*Chương 3 trình bày vai trò, đặc điểm và nguyên tắc của chuyển mục đích sử dụng đất; yêu tố tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất; khái quát chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực; các quy định về căn cứ, thẩm quyền, hình thức và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Nội dung chính gồm: vai trò, đặc điểm và nguyên tắc của chuyển mục đích sử dụng đất; yêu tố tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất; khái quát về chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực; chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.*

### **3.1. VAI TRÒ, ĐẶC ĐIỂM VÀ NGUYÊN TẮC CỦA CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **3.1.1. Vai trò của chuyển mục đích sử dụng đất**

- Chuyển mục đích sử dụng đất tạo điều kiện cho người sử dụng đất được đầu tư sản xuất, kinh doanh để sử dụng đất hiệu quả hơn, tạo ra thu nhập và lợi nhuận lớn hơn, đóng góp cho xã hội nhiều hơn không chỉ về mặt tài chính mà cả tạo việc làm cho những người thiếu việc làm hoặc có nhu cầu chuyển đổi việc làm.

- Chuyển mục đích sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tránh để đất hoang hóa, sử dụng đất không hiệu quả và có thể làm giảm nguồn thu tài chính từ đất đai.

- Chuyển mục đích sử dụng đất nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp phục vụ cho quá trình nâng cấp, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng và các công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng, phục vụ lợi ích cộng đồng, lợi ích quốc gia mà bắt đầu bằng hệ thống giao thông, tiếp theo là hệ thống cấp điện, thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc, trung tâm thương mại, dịch vụ.

- Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp tạo điều kiện thu hút, giải quyết việc làm ổn định cho hàng triệu lao động với thu nhập tương đối khá, giúp họ từng bước cải thiện điều kiện và nâng cao đời sống vật chất cũng như tinh thần của bản thân và gia đình, tăng tỉ lệ lao động trong ngành công nghiệp, dịch vụ, giảm dần lao động trong ngành nông nghiệp nông thôn.

#### **3.1.2. Đặc điểm của chuyển mục đích sử dụng đất**

- Chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo đề nghị của đối tượng đang sử dụng đất và chỉ được thực hiện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép trừ trường hợp miễn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của

pháp luật. Người sử dụng đất thường đề nghị chuyển đất nông nghiệp đang sử dụng sang đất phi nông nghiệp, hay nội bộ đất nông nghiệp, hay chuyển từ đất phi nông nghiệp đang sử dụng không phải là đất ở sang đất ở.

- Khi được chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất vẫn được tiếp tục sử dụng đất với mục đích sử dụng mới theo nhu cầu của người sử dụng đất, không mất quyền sử dụng đất.

- Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì thường người được chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Việc xác định tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất còn lại (trừ một số trường hợp do pháp luật quy định).

### 3.1.3. Nguyên tắc của chuyển mục đích sử dụng đất

Để sau khi được chuyển mục đích sử dụng, đất đai được sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, đúng quy định của pháp luật cần đảm bảo thực hiện các nguyên tắc cơ bản là: Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; đúng nhu cầu sử dụng đất; đúng đối tượng được phép chuyển mục đích sử dụng đất; đúng thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; đúng thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

- Chuyển mục đích sử dụng đất phải đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Chuyển mục đích sử dụng đất phải tuân thủ các quy định về địa điểm, loại đất, diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất được thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cụ thể, trong từng giai đoạn phát triển của đất nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm cơ sở cho chuyển mục đích sử dụng đất có thể là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã, cấp huyện, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh. Chuyển mục đích sử dụng đất không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thể dẫn đến tình trạng mất cân bằng cung cầu về đất đai; không đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích khác nhau để phát triển kinh tế - xã hội; gây ra tình trạng khiếu nại, khiếu kiện về đất và mất an ninh, trật tự xã hội...

- Chuyển mục đích sử dụng đất đúng đối tượng, đúng thẩm quyền: Chuyển mục đích sử dụng đất đúng đối tượng nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm hiệu quả sử dụng đất. Để giải quyết tốt các nhu cầu sử dụng đất với mục tiêu sử dụng đất đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả thì nhất thiết phải chuyển mục đích sử dụng đất đúng đối tượng. Với khả năng có hạn về diện tích trong khi nhu cầu sử dụng cho các mục đích là rất lớn, việc chuyển mục đích sử dụng đất đúng đối tượng là nguyên tắc bắt buộc nhằm giải quyết hài hòa giữa khả năng về quỹ đất và nhu cầu sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc chuyển mục đích sử dụng đất là quá trình thực hiện quyền lực của Nhà nước thông qua quyền năng của đại diện chủ sở hữu và quyền quản lý nhà nước nên phải được thực hiện theo đúng thẩm quyền quy định của pháp luật.

- Chuyển mục đích sử dụng đất đúng thủ tục: Chuyển mục đích sử dụng đất phải tuân thủ theo những trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được quy định cụ thể theo từng loại đối tượng sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và hình thức giao đất, cho thuê đất cụ thể. Việc thực hiện nguyên tắc chuyển mục đích sử dụng đất đúng thủ tục bảo đảm cho chuyển mục đích sử dụng đất được chặt chẽ về mặt pháp lý; tránh tình trạng tranh chấp đất đai, tình trạng chồng chéo trong sử dụng đất và góp phần hạn chế các hiện tượng tiêu cực khác.

## 3.2. YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐỀN CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Khi xem xét chuyển mục đích sử dụng đất của một vùng, lãnh thổ trong một giai đoạn nhất định, thực chất là xem xét sự biến động về diện tích giữa các nhóm đất hoặc các loại đất trong nội bộ từng nhóm đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu thực tế phát triển kinh tế - xã hội, tạo điều kiện cho việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế của lãnh thổ trong giai đoạn đó. Như vậy, chuyển mục đích sử dụng đất là một việc tất yếu luôn gắn liền với thực tiễn và bị tác động bởi các yếu tố như tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường.

### 3.2.1. Yếu tố tự nhiên

- *Vị trí địa lý:* Vị trí địa lý có vai trò quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội và tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của lãnh thổ. Trong điều kiện kinh tế thị trường và xu thế hội nhập kinh tế toàn cầu, yếu tố vị trí địa lý có vai trò quyết định khi xác định địa bàn đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh, tác động mạnh đến chuyển mục đích sử dụng đất. Ngoài ra, vị trí địa lý là một trong những nhân tố ảnh hưởng lớn tới bối cảnh sản xuất, xây dựng các công trình, ảnh hưởng trực tiếp tới sử dụng các loại tài nguyên thiên nhiên, lao động, vật tư, tiền vốn và giao lưu hợp tác với bên ngoài. Những khu vực có vị trí địa lý thuận lợi, địa hình bằng phẳng, gần các trục giao thông, cảng biển... thì quỹ đất được sử dụng tối đa, có nhiều biến động trong chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, điều này thể hiện rất rõ ở vùng Đồng bằng sông Hồng hoặc vùng Đông Nam bộ. Những khu vực có địa hình phức tạp không thuận lợi, quỹ đất được ưu tiên cho phát triển lâm nghiệp, trừ những trường hợp cần xây dựng các công trình thuỷ điện hoặc khai khoáng như một số vùng của các tỉnh miền núi phía Bắc. Bên cạnh đó, vị trí đất còn có ảnh hưởng rất lớn đến việc huy động nhân lực cho hoạt động sản xuất, do vậy thay vì thuê những mảnh đất với giá rẻ ở những vùng cao với mật độ dân số thấp, doanh nghiệp thường thuê đất ở khu vực đồng bằng, đất gần các đô thị lớn và có khả năng thu hút nhiều lao động. Thuê đất ở những khu vực này, doanh nghiệp được đảm bảo về khả năng huy động nhân lực cho hoạt động sản xuất hiệu quả.

- *Khí hậu:* Yếu tố khí hậu có ảnh hưởng rất lớn đến sự phân bố và phát triển các ngành kinh tế, đặc biệt là sản xuất nông, lâm nghiệp và thuỷ sản, điều đó ảnh hưởng đến chuyển mục đích sử dụng đất. Ở Việt Nam, yếu tố khí hậu có sự phân hóa khá rõ theo lãnh thổ, hình thành những tiêu vùng khí hậu khác biệt, tạo tiền đề phát triển đa dạng hệ thống cây trồng, vật nuôi.

- *Đất đai*: Đất đai màu mỡ là điều kiện thuận lợi cho hệ thống cây trồng sinh trưởng, phát triển và sẽ tác động lớn đến chuyển mục đích sử dụng đất. Bên cạnh đó, những nơi có điều kiện kinh tế phát triển mạnh cùng với tốc độ đô thị hóa cao cũng kéo theo nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất lớn từ đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng sang đất phi nông nghiệp hay từ đất chưa sử dụng sang đất nông nghiệp để bù đắp một phần đất nông nghiệp đã chuyển sang đất phi nông nghiệp.

### 3.2.2. Yếu tố kinh tế

Yếu tố kinh tế có vai trò quyết định và tác động mạnh đến chuyển mục đích sử dụng đất. Các yếu tố kinh tế tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất chủ yếu gồm: định hướng, mục tiêu và chính sách phát triển kinh tế; cơ cấu kinh tế và định hướng phân bố không gian sản xuất; sức sản xuất và trình độ phát triển của nền kinh tế; tiến bộ khoa học - công nghệ.

- *Định hướng, mục tiêu và chính sách phát triển kinh tế*: Đây là yếu tố nòng cốt thúc đẩy tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đồng thời tác động mạnh mẽ đến chuyển mục đích sử dụng đất. Các định hướng, mục tiêu và chính sách phát triển kinh tế có quan hệ chặt chẽ đến việc phân bổ các nguồn lực của đất nước; thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, tạo điều kiện cho sự tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Các chính sách phát triển kinh tế chủ yếu tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất có thể kể đến gồm chính sách khuyến khích đầu tư, chính sách trợ giá nông nghiệp, chương trình bình ổn giá nông phẩm, đầu tư vào hạ tầng và các chương trình môi trường.

- *Cơ cấu kinh tế và định hướng phân bố không gian sản xuất*: Thực tế cho thấy, tại các khu vực có tốc độ kinh tế phát triển nhanh, cơ cấu kinh tế chuyển dịch mạnh theo hướng công nghiệp - dịch vụ thì nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất cho các mục đích phi nông nghiệp là rất lớn. Đối với các khu vực tập trung phát triển sản xuất nông nghiệp thì việc chuyển mục đích sang các mục đích phi nông nghiệp thường không lớn, chủ yếu chuyển trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp nhằm sản xuất loại nông sản hàng hóa có giá trị kinh tế cao hơn, đáp ứng nhu cầu của thị trường và xuất khẩu.

- *Sức sản xuất và trình độ phát triển của nền kinh tế*: Đây là yếu tố ảnh hưởng có tính quyết định đến chuyển mục đích sử dụng đất, bởi trình độ phát triển của nền kinh tế là nhân tố chứng tỏ khả năng về phương tiện vật chất cho tổ chức của không gian lãnh thổ đó được tốt nhất và tạo ra nhu cầu sử dụng đất lớn hơn, cao hơn, do đó tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất của lãnh thổ đó.

- *Tiến bộ khoa học - công nghệ*: Khi diện tích đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp thì việc áp dụng các tiến bộ khoa học - công nghệ như công nghệ sinh học đã tạo ra nhiều nguồn giống cây, con mới có năng suất cao, chất lượng tốt, tạo thu nhập tăng thêm cho người nông dân. Bên cạnh đó, việc áp dụng phương pháp luân canh, tăng vụ, sự hỗ trợ của phân bón, thuốc trừ sâu, hệ thống tưới tiêu hợp lý... cũng góp phần nâng cao giá trị sản xuất trên 1 đơn vị đất canh tác so với trước đây mà không phải tăng thêm diện tích canh tác. Việc áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại cho phép ta có thể xây

dựng mạng lưới giao thông nhiều tầng (ngầm, nồi, trên cao), xây dựng nhà nhiều tầng không những chỉ vươn lên trên mà còn ngầm dưới đất... đã tiết kiệm rất nhiều diện tích đất. Trong công nghiệp, tiến bộ khoa học - công nghệ đã làm thay đổi toàn bộ quá trình sản xuất cũng như phân bổ công nghiệp, nâng cao giá trị sản xuất của ngành. Như vậy, tiến bộ khoa học - công nghệ không chỉ làm tăng tổng sản lượng kinh tế, nâng cao năng suất lao động, đa dạng ngành nghề mà còn tạo ra những tiền đề cho chuyển dịch cơ cấu kinh tế, theo đó là thay đổi mục đích sử dụng đất.

### 3.2.3. Yếu tố xã hội, môi trường

Các yếu tố xã hội, môi trường cũng là một trong những tác nhân quan trọng tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất. Các yếu tố này bao gồm dân số, lao động và nguồn nhân lực; chính sách đất đai; môi trường (thiên nhiên và xã hội).

- *Dân số, lao động và nguồn nhân lực*: đây là những yếu tố quan trọng hàng đầu tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất. Sự biến động dân số trong từng thời kỳ ở mỗi vùng lãnh thổ đều tác động sâu sắc và toàn diện đến tất cả mọi lĩnh vực, trong đó hoạt động kinh tế và sử dụng đất là 2 vấn đề chịu tác động lớn nhất. Quy mô dân số có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển của nền kinh tế. Tuy nhiên, dân số tăng nhanh cũng kéo theo nhu cầu sử dụng đất tăng lên nhằm thỏa mãn nhu cầu về nhà ở, giao thông, giáo dục và y tế... Ngoài ra, tập quán sản xuất, tập quán tiêu dùng, các giá trị văn hóa, truyền thống cộng đồng, tâm lý dân cư (nhất là tâm lý tăng trưởng, tâm lý sản xuất hàng hóa, tâm lý cạnh tranh...) có ảnh hưởng tới cơ cấu sản xuất và cơ cấu tiêu dùng của vùng, từ đó ảnh hưởng tới cơ cấu sản xuất của lãnh thổ, ảnh hưởng tới mục đích sử dụng đất. Chất lượng nguồn nhân lực cũng có ảnh hưởng lớn đến việc hình thành và phát triển cơ cấu kinh tế nói chung và sử dụng đất nói riêng. Chất lượng nguồn nhân lực càng cao là điều kiện thuận lợi để phát triển các ngành công nghiệp, dịch vụ và đem lại hiệu quả kinh tế cao. Thực tế cho thấy, nếu các ngành công nghiệp, dịch vụ sử dụng nguồn nhân lực có tay nghề cao sẽ đem lại sản phẩm có chất lượng tốt với hiệu quả cao, do vậy thường hạn chế việc mở rộng diện tích sử dụng đất. Điều này cho thấy, giữa nguồn nhân lực và nhu cầu sử dụng đất có mối liên quan hệ mật thiết với nhau.

- *Chính sách đất đai*: Ở Việt Nam, chính sách đất đai được hiểu như các hành động và hoạt động mà thông qua đó Chính phủ Việt Nam xác định cho các cá nhân và nhóm trong xã hội về quyền của họ đối với đất đai. Trong thời gian đầu của quá trình đổi mới, trước những khó khăn và yêu cầu về lương thực, thực phẩm, chính sách đất đai chủ yếu tập trung vào sản xuất nông, lâm nghiệp với mục tiêu từng bước đưa nông lâm nghiệp lên sản xuất lớn. Chính sách đất đai trong thời kỳ này là động lực thúc đẩy nông nghiệp phát triển, đưa Việt Nam từ chỗ thiếu lương thực trong thập kỷ 80 trở thành nước xuất khẩu gạo đứng thứ 2 trên thế giới trong thập kỷ 90 của thế kỷ XX. Hiện nay, với định hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế tăng dần tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ, giảm dần tỷ trọng nông nghiệp thì nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp là một yêu cầu tất yếu. Như vậy, chính sách đất đai là một yếu tố không những góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, giúp

cho nền kinh tế chuyển dịch theo hướng phát triển công nghiệp và dịch vụ mà còn là yếu tố tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất.

- *Môi trường*: Các yếu tố tự nhiên, xã hội ảnh hưởng tới con người và tác động đến các hoạt động sống. Môi trường là địa bàn, là đối tượng của sự phát triển, vì vậy môi trường có vai trò quan trọng đối với phát triển kinh tế, sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất. Môi trường thiên nhiên cung cấp tài nguyên thiên nhiên cho hệ kinh tế, đồng thời cũng tiếp nhận chất thải của hệ kinh tế. Sử dụng đất và bảo vệ môi trường thiên nhiên có quan hệ mật thiết với nhau trong cùng một chương trình hành động. Nếu không bảo vệ môi trường đúng mức, phát triển sẽ bị hạn chế; phát triển không tính đến bảo vệ môi trường thì sự phát triển đó sẽ ngày càng giảm đi về tốc độ cũng như quy mô phát triển. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội cùng với các hình thức sử dụng đất bất hợp lý đã gây ra một áp lực rất lớn đối với môi trường đất của Việt Nam. Do vậy, trong sử dụng đất nói chung và đặc biệt trong việc chuyển mục đích sử dụng đất cần quan tâm đúng mức tới lĩnh vực môi trường và cần đề ra chính sách môi trường phù hợp để phát triển bền vững. Môi trường xã hội gồm môi trường chính trị, xã hội, văn hóa, kinh tế. Môi trường xã hội có tác động rất lớn đối với sự phát triển kinh tế nói chung và chuyển đổi sử dụng đất nói riêng. Nền kinh tế của một quốc gia chỉ phát triển được khi có môi trường chính trị ổn định và môi trường xã hội văn hóa, kinh tế thuận lợi. Môi trường xã hội thuận lợi sẽ tạo điều kiện cho kinh tế phát triển, tạo điều kiện cho sử dụng đất cũng như quá trình chuyển mục đích sử dụng đất diễn ra được thuận lợi.

Tóm lại, các yếu tố điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, môi trường đều có tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, tác động của các yếu tố đến chuyển mục đích sử dụng đất có thể khác nhau trong từng giai đoạn lịch sử và trên từng địa bàn cụ thể.

### **3.3. KHÁI QUÁT VỀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT GIAI ĐOẠN TRƯỚC LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 CÓ HIỆU LỰC**

#### **3.3.1. Chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn trước khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực**

Chuyển mục đích sử dụng đất được quy định lần đầu tiên tại Quyết định số 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Theo đó quy định: việc đào ao, vược thô để làm nhà hoặc chuyển đất nông nghiệp, nhất là đất trồng cây lương thực sang làm việc khác, bất cứ đất ấy thuộc quyền sử dụng của ai và với diện tích bao nhiêu, cũng phải được Ủy ban nhân dân huyện cho phép và phải căn cứ vào kế hoạch, quy hoạch đã được xét duyệt và tình hình cụ thể về đất đai của địa phương.

Đến Luật Đất đai năm 1987, về chuyển mục đích sử dụng đất, Hội đồng bộ trưởng căn cứ vào kế hoạch hàng năm chuyển đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác đã được Hội đồng Nhà nước phê chuẩn, quyết định việc giao đất để sử dụng vào mọi mục đích trong những hợp cần thiết. Người sử dụng đất khi thay đổi mục đích sử dụng phải đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Nhà theo quy định của pháp luật.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất trong giai đoạn này chưa có sự phân định theo các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép, chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép với cơ quan nhà nước mà tất cả các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đều phải xin phép và phải được đăng ký với cơ quan nhà nước. Người sử dụng đất khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất.

### **3.3.2. Chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực**

Luật Đất đai năm 1993 quy định việc chuyển mục đích phải theo đúng quy hoạch và kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Chính phủ quyết định việc chuyển đất quốc phòng, an ninh sang các mục đích sử dụng khác.

Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 1998 quy định thời hạn sử dụng đất trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, thì thời hạn sử dụng đất được tính theo thời hạn của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm.

Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2001 đã có những quy định cụ thể hơn về căn cứ và thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc quyết định cho người đang sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất ờ, đất chuyên dùng sang mục đích khác; chuyển đất trồng lúa nước sang nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm hoặc người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm chuyển sang trồng cây hàng năm phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đổi với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nội thành, nội thị xã; Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đổi với hộ gia đình, cá nhân không phải nội thành, nội thị xã trong trường hợp chuyển đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất ờ, đất chuyên dùng sang mục đích khác. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đổi với tổ chức kinh tế sử dụng đất; Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đổi với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trong trường hợp chuyển đất trồng lúa nước sang đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm hoặc trong trường hợp chuyển đất nông nghiệp trồng cây lâu năm sang trồng cây hàng năm.

### **3.3.3. Chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực**

Luật Đất đai năm 2003 đã quy định cụ thể các trường hợp chuyển mục đích phải xin phép và không phải xin phép với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Những trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thuỷ sản; chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào

mục đích khác; chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp; chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở. Những trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất khác thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã nơi có đất.

Khi chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng, đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất; đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính bằng tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất; đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính bằng tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất; đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất và người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất. Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất áp dụng theo quy định của Chính phủ.

### **3.4. CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013**

#### **3.4.1. Căn cứ và thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**

##### *a. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*

Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất về cơ bản giống căn cứ giao đất, cho thuê đất bởi vì chuyển mục đích sử dụng đất cũng là một hoạt động mang tính phân phối lại đất dai đáp ứng nhu cầu sử dụng đất mới. Ngoài ra, trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cũng cần phải có điều kiện giống như trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

##### *b. Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*

Nhìn chung, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định giống với thẩm quyền giao, cho thuê đất. Quy định này nhằm tập trung việc phân phối đất dai về một hệ thống cơ quan thống nhất. Mặc dù vậy, Ủy ban nhân dân cấp xã

không có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và một số trường hợp pháp luật không đề cập đến quyền được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cũng không có thẩm quyền cho phép sử dụng đất đối với họ (như cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao). Về thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, theo Điều 59 Luật Đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển mục đích đối với tổ chức trong nước; Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 hécta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định.

### **3.4.2. Các hình thức và trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất**

#### *a. Các hình thức chuyển mục đích sử dụng đất*

Theo Luật Đất đai năm 2013 có hai hình thức chuyển mục đích sử dụng đất (*chuyển mục đích sử dụng đất không làm thay đổi chủ sử dụng đất và chuyển mục đích làm thay đổi chủ sử dụng đất*). Hình thức thứ nhất được thực hiện khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nếu thuộc trường hợp phải xin phép còn nếu thuộc trường hợp không phải xin phép thì phải đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã. Hình thức thứ hai được thực hiện khi đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng; được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

#### *b. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất*

Khi nói về các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thường được hiểu là chuyển mục đích sử dụng của loại đất cụ thể và các quy định liên quan như phải xin phép hay không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, yêu cầu thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất. Những quy định này được ghi trong luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành cho từng trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất. Theo Luật Đất đai năm 1993, tất cả các trường hợp người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất đều phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền và người sử dụng đất chỉ được chuyển mục đích sử dụng đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bằng quyết định. Để đơn giản hóa chuyển mục đích sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2003 quy định hai loại chuyển mục đích sử dụng đất, đó là chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển mục đích sử dụng đất không cần phải xin phép mà chỉ cần đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Luật Đất đai năm 2013 cũng giữ nguyên hai loại chuyển mục đích sử dụng đất, đó là chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm

quyền và chuyển mục đích sử dụng đất không cần phải xin phép mà chỉ cần đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 quy định cụ thể các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền như sau:

- Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

- Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm.

- Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp.

- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

- Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

So với Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 đã bổ sung thêm một số trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền như chuyển đất trồng lúa sang đất làm muối, chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm...

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép nhưng phải đăng ký biến động tuy không quy định cụ thể trong Luật Đất đai năm 2013 nhưng được áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT về quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai:

- Chuyển đất trồng cây hàng năm sang đất nông nghiệp khác gồm: đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt; đất xây dựng chồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm.

- Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm; chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất nuôi trồng thủy sản sang, đất trồng cây hàng năm.

- Chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại,

dịch vụ; chuyển đổi sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất xây dựng công trình sự nghiệp.

Khi chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định dựa vào loại đất, giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích và sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất còn lại sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Về nguyên tắc, khi người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời gian sử dụng của loại đất sau khi chuyển mục đích, cụ thể:

- Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp là 50 năm;

- Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

- Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

### 3.4.3. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất

#### a. Thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện nhằm xem xét, đánh giá về nhu cầu sử dụng đất và điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất của đối tượng xin chuyển mục đích, làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất. Về thủ tục, đối tượng xin chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp hồ sơ thẩm định tại cơ quan tài nguyên và môi trường. Nội dung của hồ sơ theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có văn bản thẩm định gửi đến đối tượng xin thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất để lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày. Thời hạn này không bao gồm thời gian làm thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư.

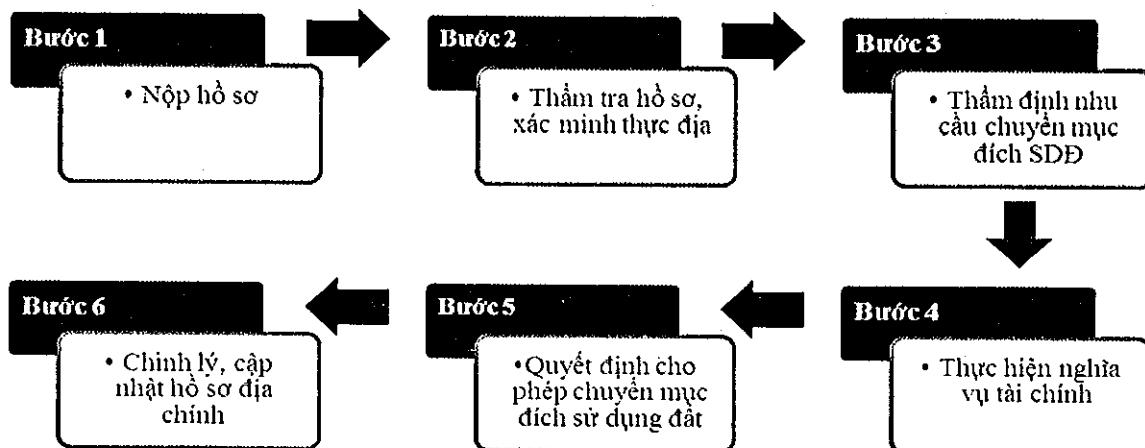
Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng

đất để thực hiện dự án đầu tư, gồm: (i) Đơn đề nghị thẩm định của người xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 03b (ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT) hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư; (ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (iii) Hồ sơ dự án đầu tư khi thực hiện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không lập dự án đầu tư thì hồ sơ gồm: (i) Đơn đề nghị thẩm định của người xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 03b (ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT); (ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được thực hiện khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư mà phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thủ tục này chỉ thực hiện sau khi Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có Nghị quyết về việc chuyển mục đích sử dụng đất.

#### b. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất

Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện không quá 15 ngày và quy định cụ thể tại Điều 59 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, gồm 6 bước như hình 3.1.



Hình 3.1. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất

### **Bước 1. Nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất**

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ gồm: Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu số 01 (ban hành kèm theo Thông tư số 30/2017/TT-BTNMT) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của các tổ chức hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

### **Bước 2. Thẩm tra hồ sơ và xác minh thực địa**

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ xin chuyển mục đích của người sử dụng đất. Trong trường hợp cần thiết, cơ quan này thực hiện xác minh thực địa để kiểm tra việc chuyển mục đích có đúng quy định hay không.

### **Bước 3. Thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất**

Chủ đầu tư (người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất) gửi 01 bộ hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường. Đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, hồ sơ gồm: Đơn đề nghị thẩm định của người xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01 (ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT) hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hồ sơ dự án đầu tư khi thực hiện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không lập dự án đầu tư, hồ sơ gồm: Đơn đề nghị thẩm định của người xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 01 (ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ thẩm định đến các ngành, thu thập, tổng hợp các ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất của các Sở, ngành và có văn bản thông báo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất gửi chủ đầu tư để hoàn thiện, lập hồ sơ xin chuyển mục đích theo quy định.

### **Bước 4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính**

Cơ quan tài nguyên và môi trường xác định các khoản nghĩa vụ tài chính phải nộp, sau đó thông báo cho người sử dụng đất nộp tại cơ quan thuế theo quy định của pháp luật.

### **Bước 5. Trình hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất**

Cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; hồ sơ gồm:

- Các giấy tờ quy định tại bước 1;
- Biên bản xác minh thực địa;
- Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật của tổ chức sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình; văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã lập khi cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc thẩm định dự án đầu tư hoặc xét duyệt dự án đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, phải cấp giấy chứng nhận đầu tư;
- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư và trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 hécta trở lên thì phải bổ sung văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất;
- Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu số 05 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

#### **Bước 6. Chính lý, cập nhật hồ sơ địa chính**

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chính lý, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính sau khi đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

#### **c. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư**

Thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư được quy định như sau:

Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng và đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trình Ủy ban nhân dân cùng cấp để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì thẩm định, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết

định việc chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có Nghị quyết về việc chuyển mục đích sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất.

## CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 3

1. Trình bày vai trò, đặc điểm và nguyên tắc chuyển mục đích sử dụng đất.
2. Phân tích các yếu tố tác động đến chuyển mục đích sử dụng đất.
3. Trình bày căn cứ và thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
4. So sánh các hình thức và trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.
5. Trình bày và so sánh thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo các luật đất đai.

## *Chương 4*

# **THU HỒI ĐẤT**

*Chương 4 trình bày vai trò, đặc điểm và nguyên tắc thu hồi đất; khái quát thu hồi đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực; các quy định về căn cứ, thẩm quyền, trường hợp, cưỡng chế và thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013. Nội dung chính gồm: vai trò, đặc điểm và nguyên tắc thu hồi đất; khái quát về thu hồi đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực; thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.*

### **4.1. VAI TRÒ, ĐẶC ĐIỂM VÀ NGUYÊN TẮC CỦA THU HỒI ĐẤT**

#### **4.1.1. Vai trò của thu hồi đất**

- Thu hồi đất là bước quan trọng để tạo quỹ đất giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân, hộ gia đình, cơ quan, tổ chức trực tiếp ngay sau khi thu hồi hoặc bổ sung vào quỹ đất để giao, cho thuê đất đối với các đối tượng có nhu cầu sử dụng, đặc biệt là giao đất thực hiện các dự án thuộc nhóm đặc biệt khuyến khích đầu tư và khuyến khích đầu tư. Đây là bước quan trọng để phát triển quỹ đất, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất và góp phần phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh.

- Công tác thu hồi đất kịp thời giúp nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tránh để đất hoang hóa, sử dụng đất không hiệu quả. Cụ thể, trong những trường hợp đã được Nhà nước giao hoặc cho thuê đất nhưng sử dụng không có hiệu quả, làm mất đi khả năng sinh lợi từ đất hoặc có hành vi cố ý hủy hoại đất, sử dụng đất không đúng mục đích thì Nhà nước phải thu hồi lại và chuyển giao đất cho những người có nhu cầu sử dụng đất thực sự, bảo đảm nguồn tài nguyên có hạn này không bị lãng phí.

- Công tác thu hồi đất góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về đất đai, đồng thời bảo đảm lợi ích của nhà đầu tư, đời sống người dân, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước và phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

- Thu hồi đất thành công để có đất giao, cho thuê đóng vai trò đặc biệt quan trọng giúp nhà đầu tư thực hiện dự án đúng tiến độ, tiết kiệm thời gian, hạn chế rủi ro và tránh tình trạng chi phí tăng cao so với dự toán.

#### **4.1.2. Đặc điểm của thu hồi đất**

- *Thu hồi đất mang tính quyền lực nhà nước.* Nhiều nước trên thế giới dù công nhận đa sở hữu về đất đai hay chỉ một hình thức sở hữu toàn dân về đất đai hay sở hữu nhà nước về đất đai thì thẩm quyền thu hồi đất thuộc về nhà nước. Nói cách khác, chỉ nhà nước mới có thẩm quyền thu hồi đất hay trưng mua đất và đối tượng bị thu hồi đất, trưng mua đất phải chấp hành quyết định của nhà nước thông qua cơ quan nhà nước có

thẩm quyền theo quy định của pháp luật của mỗi quốc gia. Đề xuất thu hồi đất có thể từ cơ quan nhà nước, cá nhân, tổ chức. Tư nhân có thể tham gia vào quá trình thỏa thuận dân sự với đối tượng có đất bị thu hồi về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Mặc dù vậy, quyết định thu hồi đất, trong bất kể trường hợp nào đều do nhà nước ban hành sau khi đã thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- *Người sử dụng đất mất quyền sử dụng đất vĩnh viễn đối với đất bị thu hồi.* Khi bị thu hồi đất thì người sử dụng đất mất quyền sử dụng đất vĩnh viễn đối với diện tích đất được giao, được thuê hay được công nhận quyền sử dụng đất. Thu hồi đất không chỉ làm chấm dứt quan hệ pháp luật đất đai giữa nhà nước và người sử dụng đất mà còn chấm dứt khả năng phát sinh các giao dịch của thị trường đất đai giữa người sử dụng đất và các chủ thể dân sự khác. Kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất, người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng dù là toàn bộ hay một phần quyền sử dụng đất của mình cho người khác. Những chủ thể không phải người sử dụng đất nhưng có quyền và nghĩa vụ liên quan tới thửa đất bị thu hồi cũng sẽ chấm dứt hoàn toàn mối quan hệ với đất bị thu hồi. Trong trường hợp thuê đất hay tài sản gắn liền với đất khi có quyết định thu hồi đất, quan hệ giữa người cho thuê và người thuê sẽ chấm dứt.

- *Khi thu hồi đất thì người sử dụng đất được bồi thường về đất trừ một số trường hợp theo quy định.* Người sử dụng đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nói cách khác, người sử dụng đất hợp pháp được bồi thường về đất khi bị thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; lợi ích quốc gia, công cộng. Bồi thường về đất được hiểu là trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị thu hồi bằng đất mới có cùng mục đích sử dụng như đất bị thu hồi hay bồi thường bằng tiền theo giá đất phù hợp với giá đất thị trường tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

- *Thu hồi đất mang tính phức tạp và đa dạng.* Phần lớn các trường hợp thu hồi đất tác động trực tiếp đến đời sống, việc làm, sản xuất, kinh doanh của các đối tượng bị thu hồi đất. Đây là vấn đề khó khăn, phức tạp phải được giải quyết một cách đồng bộ, toàn diện trước khi ban hành quyết định thu hồi đất. Bên cạnh đó, thu hồi đất được thực hiện tại các dự án khác nhau, tại những địa điểm khác nhau có những điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội khác nhau nên giải quyết các vấn đề về ổn định đời sống, việc làm, sản xuất, kinh doanh cũng rất đa dạng do phải phù hợp với phong tục, tập quán của người bị thu hồi đất và đặc điểm sản xuất, kinh doanh trên đất bị thu hồi.

#### 4.1.3. Nguyên tắc của thu hồi đất

- *Thu hồi đất phải đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công khai, minh bạch.* Thu hồi đất phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố, tránh tình trạng thu hồi tùy tiện, không theo quy hoạch, kế hoạch gây bức xúc đối với người dân bị thu hồi đất. Bên cạnh đó, để được người sử dụng đất ủng hộ việc thu hồi đất thì chủ trương thu hồi đất phải được công bố công khai, minh bạch để người dân nắm bắt, theo dõi, giám sát và chấp hành.

- *Thu hồi đất phải được sự đồng thuận của đối tượng bị thu hồi đất.* Thu hồi đất là vấn đề xã hội lớn, tác động trực tiếp đến các đối tượng bị thu hồi đất. Do vậy, để thu hồi đất được thuận lợi, đúng tiến độ cần phải đảm bảo nguyên tắc đồng thuận của đối tượng bị thu hồi đất. Đồng thuận được hiểu là đồng thuận về chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư. Để được sự đồng thuận về chủ trương thu hồi đất thì cơ sở của thu hồi đất phải rõ ràng, hợp lý, đáp ứng được yêu cầu chung của xã hội và đặc biệt đem lại lợi ích cho các đối tượng bị thu hồi đất, nói cách khác, họ được hưởng lợi từ dự án.

- *Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thỏa đáng cho đối tượng bị thu hồi đất.* Để các đối tượng bị thu hồi đất nhanh chóng ổn định đời sống, việc làm, sản xuất, kinh doanh sau khi bị thu hồi đất thì cần thực hiện bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất bị thu hồi với giá trị không thấp hơn giá trị về đất và tài sản bị thiệt hại, đồng thời thực hiện hỗ trợ, tái định cư cho các đối tượng bị thu hồi đất có chỗ ở mới tốt hơn chỗ ở cũ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội, đồng thời đảm bảo cho họ có điều kiện sản xuất, kinh doanh ổn định, tốt hơn nơi bị thu hồi đất.

## **4.2. KHÁI QUÁT VỀ THU HỒI GIAI ĐOẠN TRƯỚC LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 CÓ HIỆU LỰC**

### **4.2.1. Thu hồi đất giai đoạn trước Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực**

Vấn đề thu hồi đất đã được đề cập trong những năm Kháng chiến chống Mỹ cứu nước, nhiệm vụ của ngành nông nghiệp thời kỳ này là phải đảm bảo nhu cầu về lương thực, thực phẩm cho đời sống của nhân dân, nguyên liệu cho công nghiệp và tăng sản lượng nông sản để xuất khẩu. Tại Chỉ thị số 231-TTg ngày 24 tháng 9 năm 1974 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường quản lý ruộng đất đã tạm thời đình chỉ việc lấy ruộng đất trồng trọt để xây dựng, nếu phục vụ các nhu cầu cấp bách phải được Thủ tướng Chính phủ cho phép. Trong thời kỳ này, thu hồi đất chỉ thực hiện đối với những trường hợp sử dụng ruộng đất trái quy định của pháp luật.

Năm 1975, đất nước ta hoàn toàn thống nhất, Hội đồng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành Quyết định số 188/CP ngày 25 tháng 9 năm 1976 về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam. Để việc quản lý và sử dụng ruộng đất chặt chẽ, nâng cao ý thức trách nhiệm của mọi cơ quan, tổ chức, cá nhân sử dụng đất nhằm sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức lại sản xuất trong cả nước theo hướng tiến lên sản xuất lớn xã hội chủ nghĩa, đồng thời bảo vệ đất đai màu mỡ và bảo vệ môi trường, vấn đề thu hồi đất được quy định cụ thể trong Quyết định số 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Theo Quyết định này, cấp nào có thẩm quyền giao đất nào thì có thẩm quyền thu hồi đất đó và trong trường hợp cần thiết cấp có thẩm quyền có thể ủy nhiệm cho cơ quan quản lý ruộng đất thực hiện việc thu hồi đất sử dụng trái pháp luật. Các trường hợp thu hồi đất bao gồm những diện tích đất đã hết hạn sử dụng đất ghi trong giấy giao đất; đất bị sử dụng trái

phép như tự ý chiếm dụng đất, sử dụng đất quá mức cho phép hoặc cầm cố, mua bán trái phép...; đất do người sử dụng đất vi phạm các quy định về quyền và trách nhiệm của người sử dụng đất; đất để tổ chức lại sản xuất hoặc để phát triển kinh tế, văn hóa, quốc phòng theo kế hoạch của Nhà nước được chính quyền cấp tỉnh trở lên quyết định. Khi bị thu hồi đất mà người sử dụng đất tiếp tục có nhu cầu sử dụng đất thì được cấp đất khác, trừ trường hợp người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai. Trường hợp trên đất bị thu hồi có nhà cửa, công trình xây dựng khác hoặc trồng cây lâu năm hoặc trồng cây ngắn ngày chưa kịp thu hoạch đã phải phá bỏ thì được bồi thường thích đáng.

Luật Đất đai năm 1987 là đạo luật quan trọng đầu tiên khởi đầu đổi mới toàn diện nền kinh tế đất nước. Luật đã thể chế hóa chủ trương của Nhà nước, điều chỉnh hợp lý phương thức sản xuất nông nghiệp từ mô hình lấy kinh tế hợp tác xã làm nền tảng sang mô hình chủ yếu là kinh tế hộ gia đình. Ở thời kỳ này, do nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất không nhiều cùng với quỹ đất còn nhiều nên các quan hệ phát sinh trong thu hồi đất là không đáng kể. Nhà nước chỉ quy định việc thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đất đã giao sử dụng khi tổ chức sử dụng đất bị giải thể, chuyển đi nơi khác hoặc bị thu hẹp mà giảm nhu cầu sản xuất; tất cả số người trong hộ sử dụng đất đã chuyển đi nơi khác hoặc đã chết; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao; thời hạn sử dụng đất đã hết; khi người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 6 tháng liền mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép; người sử dụng đất vi phạm nghiêm trọng những quy định về sử dụng đất; đất giao không đúng thẩm quyền; hay khi cần sử dụng đất cho nhu cầu của Nhà nước hoặc của xã hội. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó. Trong trường hợp có nhu cầu khẩn cấp của chiến tranh hoặc chống thiên tai thì việc thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên quyết định theo đề nghị của cơ quan chỉ huy quân sự hoặc cơ quan chỉ huy chống bão lụt. Đất di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh là đất có di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất và phải được sự đồng ý của Bộ trưởng Bộ văn hoá. Trong trường hợp không được sự đồng ý của Bộ trưởng Bộ văn hoá thì chủ công trình có quyền kiến nghị lên Hội đồng bộ trưởng. Luật Đất đai năm 1987 chưa quy định về thủ tục thu hồi đất, song tại Nghị định số 30-HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 về việc thi hành Luật Đất đai đã quy định những nguyên tắc chung liên quan đến thủ tục thu hồi đất.

#### **4.2.2. Thu hồi đất giai đoạn Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực**

Hiến pháp 1992 ra đời là bước ngoặt quan trọng trong việc xây dựng chính sách, pháp luật đất đai nói chung và chính sách thu hồi đất nói riêng. Tại Điều 17 quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý theo quy hoạch và pháp luật”. Tại Điều 23 quy định “Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức không bị quốc hữu

hoá; trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích của quốc gia, Nhà nước trung mua hoặc trung dụng có bồi thường tài sản của cá nhân hoặc tổ chức theo thời giá thị trường; thể thức trung mua, trung dụng do luật định”.

Trên cơ sở Hiến pháp 1992, Luật Đất đai năm 1993 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 15 tháng 10 năm 1993. Với quy định “đất có giá” và người sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ, đây là sự đổi mới có ý nghĩa rất quan trọng đối với công tác thu hồi đất. Tại Điều 26 và Điều 21 của Luật Đất đai năm 1993 đã quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất gồm: Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất của tổ chức sử dụng đất bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm nhu cầu sử dụng đất mà không thuộc các trường hợp đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp, đất giao cho các tổ chức mà pháp luật quy định không được chuyển quyền sử dụng và đất đang có tranh chấp; cá nhân sử dụng đất đã chết mà không có người được quyền tiếp tục sử dụng đất đó; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao; đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép; người sử dụng đất có ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước; đất sử dụng không đúng mục đích được giao; hay đất được giao không theo đúng thẩm quyền quy định. Trong trường hợp thật cần thiết, Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người bị thu hồi đất được đền bù thiệt hại. Như vậy, Luật Đất đai năm 1993 đã quy định cụ thể các mục đích thu hồi đất, tuy nhiên đối với các trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng được quy định riêng tại một điều luật.

Về thẩm quyền thu hồi đất, Luật Đất đai năm 1993 vẫn kế thừa quy định về thẩm quyền thu hồi đất của Luật Đất đai năm 1987, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó. Việc thu hồi đất để chuyển sang mục đích khác phải theo đúng quy hoạch và kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Trong trường hợp có nhu cầu khẩn cấp của chiến tranh, chống thiên tai hoặc trong tình trạng khẩn cấp, thì việc trung dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên quyết định. Hết thời hạn trung dụng, người sử dụng đất được trả lại đất và được đền bù thiệt hại do việc trung dụng gây ra theo quy định của pháp luật. Về thủ tục thu hồi đất, Luật Đất đai năm 1993 chưa quy định chi tiết các bước thực hiện thu hồi đất, song tại Điều 28 đã đề cập đến việc thông báo cho người sử dụng đất về lý do, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù thiệt hại trước khi thu hồi đất.

Nghị định số 90-CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 quy định về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng đã cụ thể những quy định trong việc đền bù thiệt hại về đất và tài sản. Người được Nhà nước giao đất sử dụng vào mục đích nào thì khi Nhà nước thu hồi đất được đền bù bằng cách giao đất có cùng mục đích sử dụng để thay thế hoặc đền bù bằng tiền theo giá đất cùng mục đích sử dụng. Trường hợp Nhà nước không thể đền bù bằng cách giao đất thay thế hoặc người bị thu hồi đất không yêu cầu đền bù bằng đất thì đền bù bằng tiền theo giá đất cùng hạng hoặc cùng loại của đất bị thu hồi. Giá đất để tính

đền bù thiệt hại do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo khung giá đất do Chính phủ quy định. Đối với nhà ở, vật kiến trúc và các công trình gắn liền với đất được đền bù bằng giá trị hiện có của công trình. Trường hợp giá trị còn lại của nhà và các công trình phụ trợ quá thấp, mức đền bù không đủ xây dựng ngôi nhà ở mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương ngôi nhà đã phá dỡ, hộ gia đình có thể được đền bù thêm nhung tổng mức đền bù không vượt quá giá xây dựng mới theo mức giá chuẩn do địa phương ban hành của ngôi nhà cùng tiêu chuẩn kỹ thuật. Đối với nhà cửa, vật kiến trúc hoặc công trình có thể tháo rời và di chuyển đến chỗ ở mới để lắp đặt thì chỉ đền bù chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại và chi phí vật tư bị hao hụt, hư hỏng trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Mức đền bù tối đa không vượt quá 10% mức giá chuẩn của ngôi nhà cùng tiêu chuẩn kỹ thuật do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và đảm bảo cho mỗi gia đình phải di chuyển chỗ ở được trợ cấp về di chuyển tối thiểu 400.000 đồng. Nghị định số 90-CP cũng chưa quy định cụ thể các bước thực hiện thu hồi đất mà chỉ quy định việc thành lập Ban chỉ đạo thu hồi đất để tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện đền bù thiệt hại cho người bị thu hồi đất và phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp kết quả kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí của đất, số lượng tài sản... hiện có từ người có đất bị thu hồi.

Sau gần 4 năm thực hiện Nghị định số 90-CP, công tác thu hồi đất gấp nhiều bất cập, vì vậy ngày 24 tháng 4 năm 1998, Chính phủ ban hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Nghị định này quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; nguyên tắc, điều kiện, phương thức đền bù thiệt hại về đất và tài sản... Đối với giá đất bồi thường cũng có sự điều chỉnh, được xác định cho từng dự án và có áp dụng hệ số K để đảm bảo giá đất tính đền bù phù hợp với khả năng sinh lợi và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở địa phương. Ngoài ra, Nghị định cũng bổ sung thêm các khoản hỗ trợ và lần đầu tiên pháp luật đất đai đã quy định việc bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất ở, thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước nhằm đảm bảo đời sống, việc làm và nơi ăn ở cho người bị thu hồi đất. Trước Nghị định số 22/1998/NĐ-CP, Nhà nước chỉ thực hiện các quy định đền bù thiệt hại cho người có đất bị thu hồi bằng đất hoặc bằng tiền và một khoản kinh phí hỗ trợ nhất định, không thực hiện bố trí tái định cư dẫn đến hậu quả là nhiều hộ gia đình, cá nhân không có nhà ở; cuộc sống gặp nhiều khó khăn; điều kiện sống không bằng nơi ở cũ. Nghị định số 22/1998/NĐ-CP cũng là văn bản quy phạm pháp luật đầu tiên quy định về thủ tục thực hiện đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất với 5 bước: (i) thành lập Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng ở cấp huyện; (ii) lập phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng; (iii) thẩm định phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng; (iv) trình phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng; (v) phê duyệt phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng. Ngoài ra, Nghị định cũng quy định việc áp dụng biện pháp cưỡng chế buộc phải di chuyển để giải phóng mặt bằng trong trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành đầy đủ và đúng thời gian về thu hồi đất.

Luật Đất đai năm 1993 chỉ quy định một hình thức thu hồi đất bắt buộc dựa trên quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong 5 năm đầu thực hiện, giá đất đền bù thiệt hại cũng như giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, do đó người bị thu hồi đất nhận được mức bồi thường hoàn toàn không thỏa đáng; nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất thấp hơn nhiều lần so với giá đất giao dịch trên thị trường. Trong 5 năm tiếp theo, do có sự áp dụng hệ số K trong xác định số tiền đền bù thiệt hại về đất theo Nghị định số 22/1998/NĐ-CP nên công tác thu hồi được thực hiện thuận lợi hơn.

#### **4.2.3. Thu hồi đất giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực**

*Về các trường hợp thu hồi đất,* Nhà nước thực hiện thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế. Đối với đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế, Luật Đất đai năm 2003 quy định Nhà nước thực hiện thu hồi đất đối với các dự án phát triển kinh tế lớn như đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu dân cư đô thị và nông thôn, các dự án có vốn đầu tư nước ngoài thuộc nhóm A và các dự án đầu tư có 100% vốn nước ngoài (bao gồm cả các dự án hỗ trợ phát triển chính thức của Chính phủ và các dự án đầu tư trực tiếp của nước ngoài). Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2003 còn quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất do người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai hoặc chấm dứt việc sử dụng đất như: tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả; người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; đất bị lấn, chiếm; cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất; người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước; đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn; đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền; đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

Ngoài cơ chế Nhà nước thu hồi đất, Luật Đất đai năm 2003 còn quy định thêm cơ chế chuyển dịch đất đai tự nguyện dựa trên sự thỏa thuận của 2 bên là nhà đầu tư và người sử dụng đất. Cơ chế chuyển dịch đất đai tự nguyện được áp dụng đối với dự án sản xuất, kinh doanh không phải là dự án phát triển kinh tế lớn hay một số dự án có nguồn vốn đầu tư trong nước hay các dự án liên doanh trong nước với nước ngoài phù

hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt (không áp dụng cơ chế Nhà nước thu hồi đất). Đối với những trường hợp này, nhà đầu tư trong nước được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân; nhà đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

*Về thẩm quyền thu hồi đất*, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất không được uỷ quyền thu hồi đất.

*Về giá đất tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất*, theo Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng. Phương pháp và nguyên tắc xác định giá đất bồi thường theo Nghị định số 197/NĐ-CP đã được điều chỉnh hợp lý hơn cùng với việc xóa bỏ hệ số K của Nghị định số 22/1998/NĐ-CP nhằm đảm bảo quyền lợi cho người bị thu hồi đất. Tuy nhiên, trên thực tế, đối với những dự án lớn với thời gian giải phóng mặt bằng kéo dài thì việc thay đổi bảng giá đất hàng năm dẫn đến thay đổi giá trị bồi thường gây khó khăn cho chủ đầu tư, đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến phát sinh nhiều khiếu kiện liên quan đến bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Mặt khác, việc giữ nguyên giá đất công bố từ đầu năm trong khi giá đất trên thị trường thường xuyên biến động theo hướng ngày càng tăng đã gây thiệt hại cho người dân bị áp giá bồi thường vào cuối năm. Do vậy, sau 2 năm thực hiện bồi thường theo giá quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP đã bộc lộ nhiều hạn chế và bất cập. Ngày 27 tháng 01 năm 2006, Chính phủ ban hành Nghị định số 17/2006/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển Công ty Nhà nước thành Công ty Cổ phần đã cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể linh hoạt điều chỉnh giá đất cho phù hợp với giá thực tế trên thị trường khi bồi thường, hỗ trợ về đất. Quy định này đã khắc phục điểm bất cập trong Nghị định số 97/2004/NĐ-CP đó là việc bồi thường được thực hiện theo giá sát với giá thị trường, tuy nhiên việc điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương lại bị ràng buộc bởi khung giá đất của Chính phủ quy định tại Điều 15 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004, gây cản trở lớn đến tiến độ giải phóng mặt bằng. Để khắc phục tình trạng trên, ngày 13 tháng 8 năm 2009, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2009/NĐ-CP quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá

đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trong đó, xác định rõ khi Nhà nước phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm quyết định thu hồi đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp; giá đất cụ thể được xác định lại theo quy định này không bị giới hạn bởi các quy định của khung giá do Chính phủ ban hành tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

*Về thủ tục thu hồi đất*, trong thời gian thi hành Luật Đất đai năm 2003, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng và phát triển kinh tế có nhiều thay đổi tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành luật đất đai, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 quy định bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, thủ tục thu hồi đất chưa được quy định chi tiết; tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, thủ tục thu hồi đất đã được xác định theo các bước cụ thể. Theo quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, thủ tục thu hồi đất gồm 10 bước: (i) xác định, công bố chủ trương thu hồi đất; (ii) chuẩn bị hồ sơ địa chính khu đất bị thu hồi; (iii) lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; (iv) thông báo thu hồi đất; (v) ban hành quyết định thu hồi đất; (vi) kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai; (vii) lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; (viii) công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; (ix) thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bồi trí tái định cư và nhận bàn giao đất; (x) cưỡng chế thu hồi đất. Tuy nhiên, tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, thủ tục thu hồi đất đã được rút gọn, đơn giản hơn nhiều so với Nghị định số 84/2007/NĐ-CP với 4 bước chính: (i) giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất; (ii) lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; (iii) quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất; (iv) cưỡng chế thu hồi đất.

## 4.3. THU HỒI ĐẤT THEO QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

### 4.3.1. Căn cứ và thẩm quyền thu hồi đất

#### a. Căn cứ thu hồi đất

Căn cứ thu hồi đất được hiểu là cơ sở pháp lý của việc thu hồi đất. Đó là các văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản áp dụng pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Các văn bản pháp lý liên quan trực tiếp đến thu hồi đất gồm Hiến

pháp; luật; nghị quyết của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp; nghị định; thông tư; quyết định,... cũng như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, dự án đầu tư, nhu cầu sử dụng đất... Căn cứ thu hồi đất có thể chia thành hai trường hợp gồm: thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và thu hồi đất xuất phát từ ý muốn chủ quan của Nhà nước để phục vụ lợi ích chung của Nhà nước, lợi ích công cộng hay vì mục đích an ninh, quốc phòng của cả nước. Đối với mỗi trường hợp, việc xác định căn cứ thu hồi đất là khác nhau, cụ thể như sau:

- Trường hợp thu hồi đất xuất phát từ ý muốn chủ quan của Nhà nước phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

- Trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

- Trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất thì việc thu hồi đất cần căn cứ vào văn bản đã giải quyết có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp thu hồi đất của cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế thì việc thu hồi đất cần căn cứ vào giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của người đã chết đó.

- Trường hợp thu hồi đất của người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất thì việc thu hồi đất cần căn cứ vào văn bản trả lại đất của người sử dụng đất.

- Trường hợp thu hồi đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn thì việc thu hồi đất cần căn cứ vào quyết định giao đất cho thuê đất.

- Trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người thì việc thu hồi đất cần căn cứ vào văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

## b. Thẩm quyền thu hồi đất

Thẩm quyền thu hồi đất được hiểu là chủ thể có quyền thu hồi đất trong từng trường hợp cụ thể. Theo pháp luật đất đai hiện hành của Việt Nam, thẩm quyền thu hồi đất thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện. Về nguyên tắc, cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho

đối tượng sử dụng đất nào thì có quyền thu hồi đất của đối tượng sử dụng đất đó. Mặc dù vậy, trong một số trường hợp, cơ quan cấp trên có thể thực hiện thu hồi đất của đối tượng do mình có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và đồng thời thu hồi đất của đối tượng do cơ quan cấp dưới có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất hoặc ủy quyền cho cơ quan cấp dưới thu hồi đất bằng văn bản. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền thu hồi đất với tổ chức; cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài trừ trường hợp thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trong trường hợp tại khu vực thu hồi đất có cả đối tượng bị thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất. Bên cạnh đó, so với Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 có quy định thêm thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

Luật Đất đai năm 2013 có sửa đổi thẩm quyền thu hồi đất so với quy định của Luật Đất đai năm 2003 để cải cách hành chính khi thực hiện các dự án, trong đó quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thu hồi đối với trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất. Đây là lần đầu tiên trong Luật Đất đai có quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thu hồi đất.

#### **4.3.2. Các trường hợp thu hồi đất**

Các trường hợp thu hồi đất được Hiến pháp, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định cụ thể. Các trường hợp thu hồi đất bao gồm thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết vì mục đích an ninh, quốc phòng; thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật; thu hồi đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất; thu hồi đất do việc sử dụng đất có nguy cơ đe dọa tính mạng, sức khỏe của con người; thu hồi đất do người sử dụng đất vi phạm pháp luật mà phải thu hồi đất; thu hồi đất của cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế... So với Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 bỏ补充 trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

##### *a. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh*

Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh nhằm trao quyền sử dụng đất thực hiện các dự án như làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; xây dựng căn cứ quân sự; xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; xây dựng ga, cảng quân sự; xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công

nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

*b. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*

Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm: (i) Thu hồi đất để thực hiện các dự án quan trọng của quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất; (ii) Thu hồi đất để thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm: Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới, dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA); dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp quốc gia; dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải; (iii) Thu hồi đất để thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương; dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải; dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chính trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; 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, nhô lé và khai thác tận thu khoáng sản.

*c. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai*

Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm việc thu hồi đất do sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; đất được giao, cho thuê

không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật Đất đai mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho; đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm; đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm; 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; đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục; 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. Trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Ngoài các trường hợp kể trên Nhà nước còn thực hiện thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Cụ thể, trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê thì chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013; Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật và Nhà nước thực hiện thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản thuê. Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định.

d. *Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người*

Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự

nguyễn trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người gồm: tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất; đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn; đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

#### **4.3.3. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất**

##### *a. Khái niệm về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

- *Bồi thường*: Trong đời sống hàng ngày, thuật ngữ “bồi thường” thường được sử dụng khi người nào đó có hành vi gây thiệt hại cho người khác và họ phải chịu trách nhiệm bồi thường cho người bị thiệt hại do hành vi của mình gây ra. Theo Từ điển tiếng Việt, *bồi thường là đền bù những tổn hại đã gây ra*. Thuật ngữ “bồi thường” trong pháp luật đất đai ở Việt Nam đã được ghi nhận trong các văn bản pháp luật về đất đai trước thời điểm Luật Đất đai năm 1987 ra đời. Sau khi Luật Đất đai năm 1987 ra đời, Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) đã ban hành Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác thì thuật ngữ “bồi thường” được thay thế bằng thuật ngữ “đền bù thiệt hại”. Mặc dù, pháp luật không đưa ra sự giải thích về vấn đề này, song có thể hiểu “đền bù thiệt hại” khi Nhà nước thu hồi đất là việc bù đắp lại những thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra, trả lại tương xứng với giá trị quyền sử dụng đất và công lao mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất trong quá trình sử dụng. Thuật ngữ này tiếp tục được sử dụng trong Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và các Nghị định hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên, đến Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001, tiếp đến là Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013, thuật ngữ “bồi thường” được sử dụng trở lại.

Theo khoản 12 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, *bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất*. Nhà nước phải thực hiện trách nhiệm bồi thường cho người sử dụng đất hợp pháp những thiệt hại về đất khi thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị thu hồi.

Từ những phân tích trên, có thể hiểu một cách đầy đủ hơn, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Hỗ trợ: Theo Từ điển tiếng Việt, “hỗ trợ” là giúp đỡ nhau, giúp thêm vào. Theo khoản 14 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất bị thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển. Khi Nhà nước thu hồi đất để phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thường làm cho đời sống của người dân có nhiều xáo trộn, mất tư liệu sản xuất, mất công ăn việc làm, mất nơi sinh sống. Để giúp cho họ vượt qua khó khăn đó thì bên cạnh việc bồi thường, Nhà nước đã có các chính sách hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất và tạo việc làm cho người bị thu hồi đất... Như vậy, khác với bồi thường là việc trả lại một cách tương ứng những giá trị bị thiệt hại, thì hỗ trợ mang tính chính sách, trợ giúp thêm của Nhà nước, thể hiện trách nhiệm của Nhà nước đối với sự mất mát của người bị thu hồi đất.

- Tái định cư: Với tên đầy đủ là tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, mặc dù pháp luật đất đai chưa đưa ra khái niệm, nhưng đã đưa ra quy định về tái định cư. Cụ thể, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì trong trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư; Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở. Đây là những quy định về đối tượng được bồi thường về đất ở mới và hình thức tái định cư mà chưa đưa ra khái niệm “tái định cư”. Theo Từ điển tiếng Việt, tái định cư được hiểu là đến một nơi nhất định để sinh sống lần thứ hai. Tái định cư được hiểu là việc con người tạo dựng cuộc sống ở nơi cư trú mới sau khi di dời khỏi nơi cư trú cũ của họ vì một lý do nào đó và đối tượng tái định cư có thể là hộ gia đình hay cá nhân.

Từ những quy định và khái niệm kể trên, có thể hiểu, tái định cư là việc hộ gia đình, cá nhân tạo lập cuộc sống ở nơi cư trú mới khi Nhà nước thu hồi đất ở.

### b. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

- Bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

- Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường; trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

- Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 còn được Nhà nước xem xét, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tái định cư và hỗ trợ khác theo điều kiện thực tế của địa phương và đối tượng bị thu hồi đất.

- Người bị thu hồi đất ở được bố trí tái định cư bằng việc giao đất ở mới hoặc nhà ở hoặc bằng tiền theo quy định của pháp luật. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

#### c. Giá đất để tính tiền bồi thường về đất

Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 có nhiều sửa đổi, bổ sung quan trọng về giá đất tính bồi thường như: giá đất để tính tiền bồi thường không áp dụng theo bảng giá đất như quy định cũ, mà áp dụng giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm thu hồi đất. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất luôn có sự thay đổi và điều chỉnh cho phù hợp nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Việc quy định hợp lý giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhằm đảm bảo hài hòa các lợi ích giữa Nhà nước, chủ đầu tư và người bị thu hồi đất, đồng thời nhằm giảm thiểu khiếu kiện trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

#### d. Quy định bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất

- *Bồi thường về đất:* Người bị thu hồi đất được bồi thường về đất khi có đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Tiền bồi thường về đất được xác định theo diện tích thực tế

bị thu hồi và giá đất cụ thể. Những trường hợp người sử dụng đất bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất gồm: Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong hạn mức quy định; đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất; đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng; đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn; đất nhận khoán để sản xuất nông lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

- *Bồi thường về nhà, công trình xây dựng:* Khi Nhà nước thu hồi đất, ngoài việc bồi thường về đất, người bị thu hồi đất còn được bồi thường tài sản trên đất. Theo quy định của pháp luật đất đai, những tài sản hợp pháp gắn liền với đất thì được bồi thường trừ các tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi sau: (i) sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; (ii) người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; (iii) đất không được chuyển nhượng, tặng cho mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho; (iv) đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm; (v) đất không được chuyển quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm; (vi) 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; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng; (vii) cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế; (viii) đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn. Ngoài ra, các tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng thì khi Nhà nước thu hồi đất cũng không được bồi thường.

Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương; trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế. Nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không

thuộc trường hợp còn lại, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường 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. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

- *Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi*: Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại. Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây, tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng. Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường. Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- *Các khoản bồi thường khác*: Người sử dụng đất khi bị thu hồi đất còn được bồi thường về chi phí di chuyển tài sản; bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; bồi thường về di chuyển mồ mả theo quy định của pháp luật.

#### e. Quy định về hỗ trợ

- *Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất*: Người sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất nông nghiệp nhưng chưa được giao đất nông nghiệp, đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông trường, lâm trường có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo quy mô và diện tích thu hồi.

Hỗ trợ ổn định đời sống trong trường hợp thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng là 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở, 12 tháng nếu

phải di chuyển chỗ ở và tối đa là 24 tháng nếu phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó; trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng là 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở, 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở và tối đa là 36 tháng nếu phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; trường hợp thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng mà việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của người thu hồi đất thì chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định biện pháp hỗ trợ khác cho phù hợp. Diện tích đất thu hồi được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp đã thu hồi của các quyết định thu hồi đất trước đó. Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu được tính bằng tiền tương đương 30kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

Hỗ trợ ổn định sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp bao gồm hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp. Hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó. Trường hợp người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản của các nông, lâm trường quốc doanh thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo hình thức bằng tiền. Mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ và định kỳ chi trả tiền hỗ trợ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

- *Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm:* Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm. Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

- *Hỗ trợ tái định cư:* Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất

tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất; ngoài ra còn nhận được khoản tiền hỗ trợ tái định cư nếu tự lo chỗ ở. Suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư. Diện tích suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở quy định không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở; trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư.

- *Hỗ trợ đối với đất công ích của xã, phường, thị trấn:* Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức hỗ trợ đối với đất công ích của xã, phường, thị trấn, mức hỗ trợ cao nhất có thể bằng mức bồi thường. Tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Ngoài các khoản hỗ trợ ở trên, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi.

#### f. Quy định về tái định cư

Dự án tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Việc lập dự án tái định cư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và phải bảo đảm các quy định của pháp luật. Đối với dự án khu tái định cư tập trung có phân kỳ xây dựng theo các dự án thành phần thì tiến độ thu hồi đất và hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư được thực hiện theo tiến độ của từng dự án thành phần nhưng các công trình cơ sở hạ tầng của từng dự án thành phần trong khu tái định cư phải bảo đảm kết nối theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### 4.3.4. Thủ tục thu hồi đất

##### a. Thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

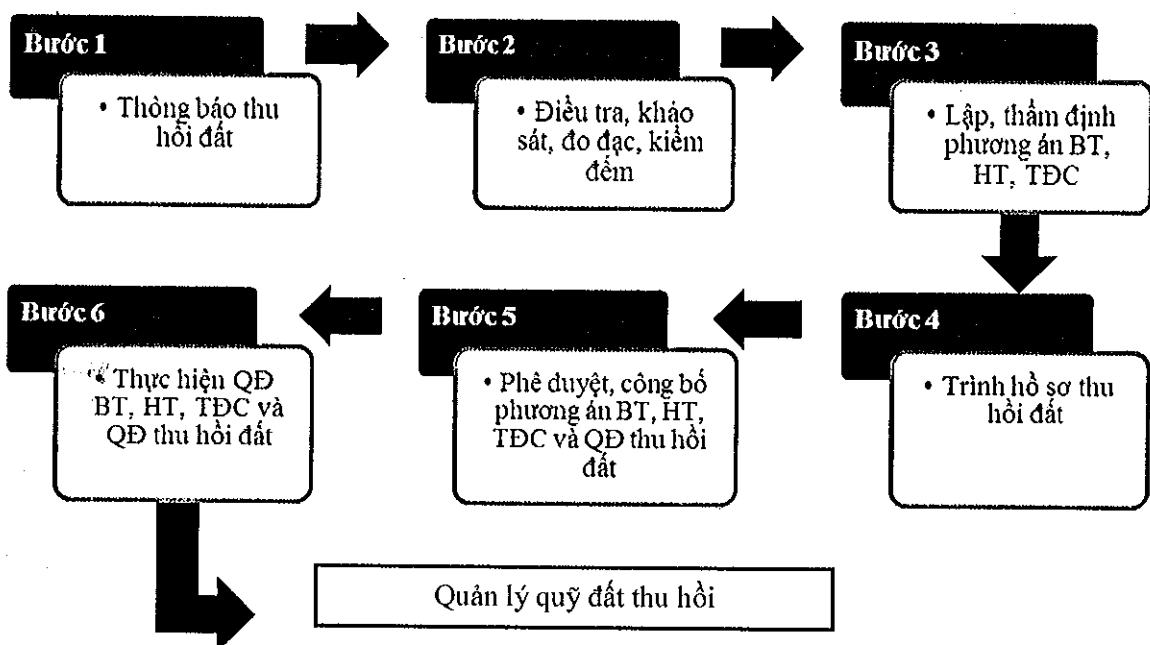
Thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm 7 bước, được quy định cụ thể tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 (Hình 4.1).

###### Bước 1. Thông báo thu hồi đất

Cơ quan tài nguyên môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất, hồ sơ gồm: (i) Tờ trình kèm theo dự thảo thông

báo thu hồi đất để thực hiện dự án theo Mẫu số 07 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT); (ii) Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thu hồi để thực hiện dự án (đã có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện); (iii) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với các thửa đất nằm trong ranh giới khu đất thu hồi để thực hiện dự án.

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định trách nhiệm của Nhà nước trong việc thông báo thu hồi đất. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.



**Hình 4.1. Thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

### **Bước 2. Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm**

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm

nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trình hồ sơ đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập gồm (i) thông báo thu hồi đất; (ii) văn bản đề nghị kiểm đếm bắt buộc của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; (iii) báo cáo của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi về quá trình vận động, thuyết phục người sử dụng đất theo quy định để thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; (iv) trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (đã có khi lập hồ sơ trình ban hành thông báo thu hồi đất); (v) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 08 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai năm 2013. Theo quy định, hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập gồm: (i) Quyết định kiểm đếm bắt buộc; (ii) Văn bản đề nghị cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; (iii) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 09 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

### ***Bước 3. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư***

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi. Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Theo khoản 1 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai hoặc Hội đồng bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền. Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

#### **Bước 4. Trình hồ sơ thu hồi đất**

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình hồ sơ thu hồi đất đến Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Hồ sơ gồm: (i) thông báo thu hồi đất; (ii) dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được thẩm định và bản tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất bị thu hồi; (iii) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có); (iv) trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (đã có khi lập hồ sơ trình ban hành thông báo thu hồi đất); (v) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 10 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

#### **Bước 5. Phê duyệt và công bố phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quyết định thu hồi đất**

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất trong cùng một ngày. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bồi trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bồi trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

#### **Bước 6. Thực hiện quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất**

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bồi trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt. Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

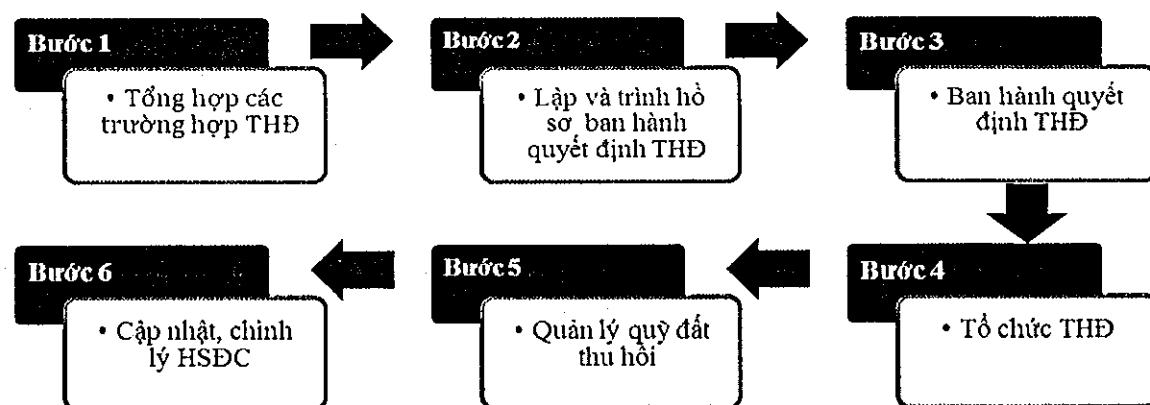
Trường hợp người có đất bị thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình hồ sơ đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế.

### **Bước 7. Quản lý quỹ đất đã được thu hồi**

Đất đã thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý.

b. Thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất

Thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất được quy định tại khoản 1 Điều 65 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (Hình 4.2).



**Hình 4.2. Thủ tục thu hồi đất do chấm dứt sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất**

### **Bước 1. Tổng hợp các trường hợp thu hồi đất**

Căn cứ thu hồi đất đối với các trường hợp chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất gồm: thông báo hoặc văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do người sử dụng đất là tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; quyết định giải thể, phá sản do cơ quan ban hành quyết định giải thể, phá sản gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản; giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định

của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của cá nhân người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi; thông báo của cơ quan tài nguyên và môi trường về những trường hợp không được gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn.

Trong trường hợp cần thiết, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa về các trường hợp thu hồi đất, sau đó tổng hợp các trường hợp cần phải thực hiện thu hồi đất.

### ***Bước 2. Lập và trình hồ sơ ban hành quyết định thu hồi đất***

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lập và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp hồ sơ ban hành quyết định thu hồi đất. Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất được quy định cụ thể tại Điều 13 của Nghị định số 30/2014/NĐ-CP.

Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt việc sử dụng đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất gồm: (i) văn bản thông báo hoặc văn bản trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; (ii) quyết định giải thể, phá sản đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản; (iii) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có); (iv) biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có); (v) trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; (vi) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 10 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất trong trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế gồm: (i) giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố cá nhân sử dụng đất là đã chết theo quy định của pháp luật; (ii) văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của cá nhân sử dụng đất đã chết; (iii) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có); (iv) biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có); (v) trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; (vi) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 10 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có); (iv) biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có); (v) trích lục bản đồ địa chính thừa đất hoặc trích đo địa chính thừa đất; (v) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 10 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất trong trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất gồm: (i) văn bản trả lại đất của người sử dụng đất hoặc văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận về việc trả lại đất của người sử dụng đất; (ii) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có); (iii) biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có); (iv) trích lục bản đồ địa chính thừa đất hoặc trích đo địa chính thừa đất; (v) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất Mẫu số 10 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn gồm: (i) quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất; (ii) văn bản thông báo cho người sử dụng đất biết không được gia hạn sử dụng đất; (iii) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có); (iv) biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có); (v) trích lục bản đồ địa chính thừa đất hoặc trích đo địa chính thừa đất; (vi) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo mẫu 10 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

### **Bước 3. Ban hành quyết định thu hồi đất**

Căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất. Trong đó, Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân sự hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất đối với các đối tượng còn lại. Trường hợp người có đất thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, do vi phạm pháp luật đất đai mà có khiếu nại quyết định thu hồi đất thì việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại.

### **Bước 4. Tổ chức thu hồi đất trên thực địa**

Sau khi có quyết định thu hồi đất, cơ quan làm nhiệm vụ thu hồi đất tổ chức thu hồi đất trên thực địa. Trường hợp phải tổ chức cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật thì thực hiện như sau:

- Sau khi có quyết định thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi bàn giao đất.

Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Hồ sơ trình ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất gồm: quyết định thu hồi đất; báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường về quá trình vận động, thuyết phục người có đất thu hồi nhưng không chấp hành quyết định thu hồi đất; tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

- Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế phê duyệt.

- Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm vận động, thuyết phục người bị cưỡng chế tự nguyện thực hiện việc bàn giao đất; nếu người bị cưỡng chế chấp nhận thi hành thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản và thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; trường hợp đã được vận động, thuyết phục mà người bị cưỡng chế không chấp nhận thi hành quyết định cưỡng chế thì chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức lực lượng thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.

#### **Bước 5. Quản lý quỹ đất thu hồi**

Quỹ đất đã thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất được giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

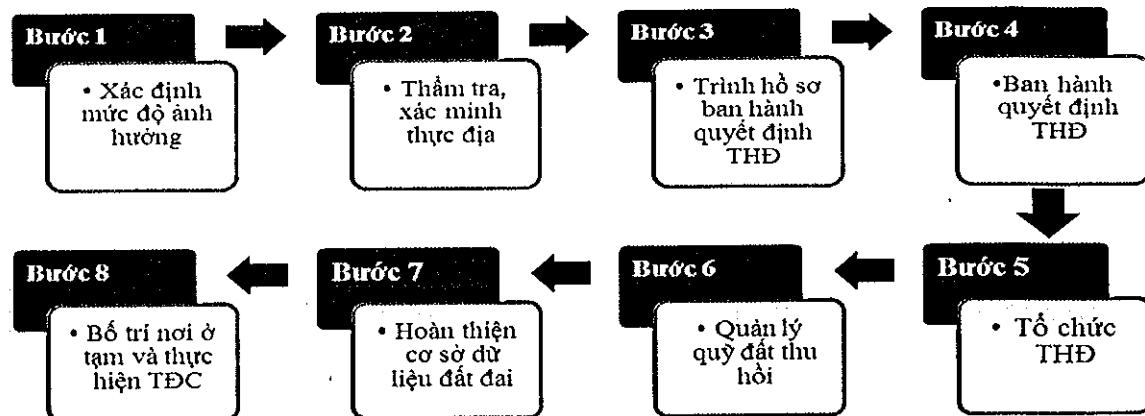
#### **Bước 6. Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính**

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc thông báo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

#### **c. Thủ tục thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người**

Thủ tục thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác

đe dọa tính mạng con người được quy định tại khoản 2 Điều 65 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (Hình 4.3).



**Hình 4.3. Thủ tục thu hồi đất trong khu vực ô nhiễm môi trường; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai đe dọa tính mạng con người**

#### **Bước 1. Xác định mức độ ảnh hưởng**

Ủy ban nhân dân cấp huyện giao cho cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Sau khi kiểm tra, xác định, cơ quan có thẩm quyền có văn bản xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người mà cần phải thu hồi đất.

#### **Bước 2. Thẩm tra, xác minh thực địa**

Trong trường hợp cần thiết, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

#### **Bước 3. Trình hồ sơ ban hành quyết định thu hồi đất**

Cơ quan tài nguyên và môi trường trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất. Hồ sơ trình gồm: (i) văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; (ii) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có); (iii) biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có); (iv) trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đồ địa chính thửa đất; (v) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 10 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

#### **Bước 4. Ra quyết định thu hồi đất**

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

#### **Bước 5. Tổ chức thu hồi đất trên thực địa**

Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa đối với trường hợp thu hồi đất ở thuộc dự án nhà ở của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thu hồi đất trên thực địa đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trường hợp phải tổ chức cưỡng chế thu hồi đất thì thực hiện tương tự như trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật.

#### **Bước 6. Quản lý quỹ đất đã được thu hồi**

Quỹ đất đã thu hồi trong khu vực bị ô nhiễm môi trường; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người được giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

#### **Bước 7. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai**

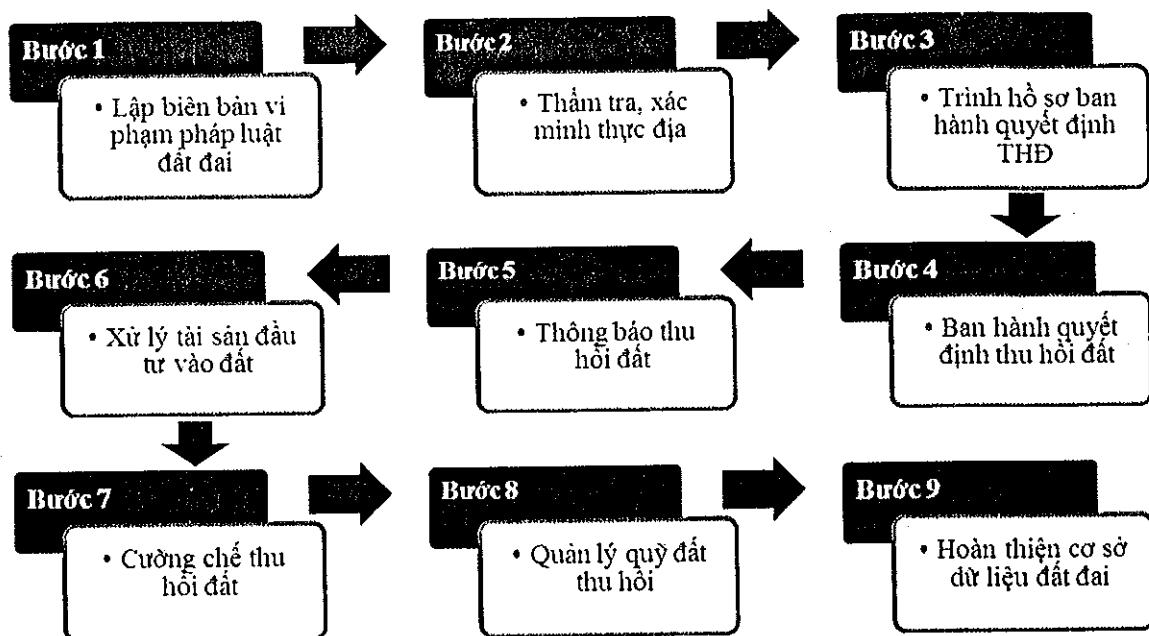
Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu phòng hoặc đơn vị chức năng cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

#### **Bước 8. Bố trí nơi ở tạm và thực hiện tái định cư**

Đối với trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người, cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc bố trí nơi ở tạm và thực hiện tái định cư đối với người phải cưỡng chế di dời.

#### d. Thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật gồm 9 bước tại hình 4.4 và được quy định cụ thể tại Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.



Hình 4.4. Thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật

##### Bước 1. Lập biên bản vi phạm pháp luật về đất đai

Trường hợp vi phạm pháp luật mà phải thu hồi đất, khi hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính thì người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính để làm căn cứ quyết định thu hồi đất. Trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai không thuộc trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì biên bản xác định hành vi vi phạm phải có đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã làm chứng để làm căn cứ quyết định thu hồi đất.

Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức kiểm tra để xác định hành vi vi phạm đối với đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định pháp luật mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho; người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành. Đồng thời, tổ chức thanh tra để xác định hành vi vi phạm đối với đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục; đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng theo quy định.

Sau khi thực hiện thanh tra, kiểm tra xác định các hành vi vi phạm về đất đai, trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc (kể từ ngày lập biên bản), người được giao nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra có trách nhiệm gửi biên bản cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất để chỉ đạo thu hồi đất.

### **Bước 2. Thẩm tra, xác minh thực địa**

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa đối với các trường hợp đất vi phạm pháp luật đất đai nếu thấy cần thiết.

### **Bước 3. Trình hồ sơ ban hành quyết định**

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất với các tài liệu sau:

- Biên bản về vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm thuộc các trường hợp: (i) sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; (ii) người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; (iii) đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm; (iv) đất không được chuyển quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm.

- Biên bản làm việc để xác định hành vi vi phạm thuộc các trường hợp: (i) đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; (ii) đất không được chuyển nhượng, tặng cho mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho; (iii) người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành; (iv) đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục; (v) 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; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai (nếu có).

- Biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có).

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích do địa chính thửa đất.

- Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo mẫu số 10 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

#### **Bước 4. Ban hành quyết định thu hồi đất**

Căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất do cơ quan tài nguyên và môi trường lập, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định thu hồi đất.

#### **Bước 5. Thông báo thu hồi đất**

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.

#### **Bước 6. Xử lý tài sản đầu tư vào đất**

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

#### **Bước 7. Cưỡng chế thu hồi đất**

Trường hợp người sử dụng đất không chấp thuận quyết định thu hồi đất thì tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật.

#### **Bước 8. Quản lý quỹ đất đã thu hồi**

Quỹ đất đã thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai được giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

#### **Bước 9. Hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai**

Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

#### **e. Thủ tục trưng dụng đất**

Thủ tục trưng dụng đất gồm 3 bước như Hình 4.5 và được quy định tại Điều 67 Luật Đất đai năm 2013.

#### **Bước 1. Ban hành quyết định trưng dụng đất, văn bản xác nhận việc trưng dụng đất**

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định trưng dụng đất, văn bản xác nhận việc trưng dụng đất với các thông tin về họ tên, chức vụ, đơn vị công tác của người quyết định trưng dụng đất; tên, địa chỉ của người có đất trưng dụng hoặc người đang quản lý, sử dụng đất trưng dụng; tên, địa chỉ của tổ chức, họ tên và địa chỉ của người được giao sử dụng đất trưng dụng; mục đích, thời hạn trưng dụng đất; vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất trưng dụng; thời gian bàn giao đất trưng dụng.

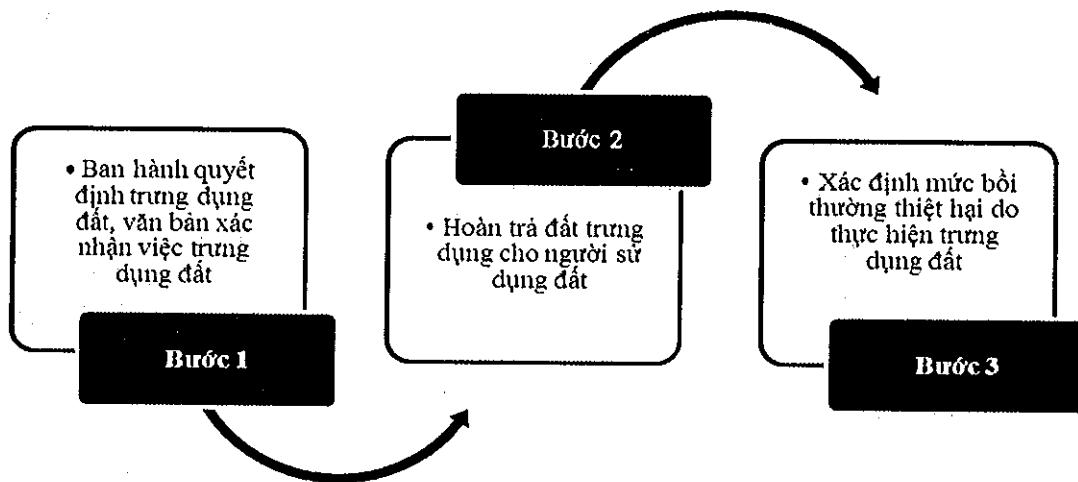
## **Bước 2. Hoàn trả đất trung dụng cho người sử dụng đất**

Khi hết thời hạn trung dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định trung dụng đất ban hành quyết định hoàn trả đất trung dụng và gửi cho người có đất bị trung dụng. Trường hợp người có đất trung dụng tự nguyện tặng cho Nhà nước thì làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

## **Bước 3. Xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung dụng đất**

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất trung dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung dụng đất gây ra, trừ trường hợp người có đất trung dụng tự nguyện tặng cho Nhà nước. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất trung dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung dụng đất gây ra đối với trường hợp khu đất trung dụng thuộc địa giới hành chính của nhiều đơn vị hành chính cấp huyện.

Thành phần Hội đồng xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung dụng đất gây ra gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Trưởng ban; các thành viên thuộc các cơ quan tài nguyên và môi trường, tài chính và các thành viên khác có liên quan; đại diện cơ quan của người có thẩm quyền ra quyết định trung dụng đất; đại diện Tòa án nhân dân, Viện Kiểm sát nhân dân cấp huyện nơi có đất; các thành viên là đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã; đại diện của người có đất trung dụng.



**Hình 4.5. Thủ tục trung dụng đất**

### **4.3.5. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất**

#### *a. Khái niệm cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất*

Theo Từ điển Luật học (2006), cưỡng chế là biện pháp buộc cá nhân hay tổ chức phải phục tùng một mệnh lệnh, thực hiện một nghĩa vụ, trách nhiệm theo quyết định đã có hiệu lực của tổ chức hay cá nhân được pháp luật quy định. Như vậy, để thực hiện

cưỡng chế thì tổ chức hay cá nhân có thẩm quyết phải ban hành quyết định cưỡng chế, quyết định lực lượng thực hiện cưỡng chế và chỉ được thực hiện cưỡng chế khi quyết định cưỡng chế đã có hiệu lực, đồng thời phải tuân theo thủ tục, trình tự chặt chẽ. Về bản chất, cưỡng chế là biện pháp bắt buộc cá nhân hay tổ chức thực hiện quyết định hành chính đã có hiệu lực do tổ chức hay cá nhân có thẩm quyền ban hành. Trong lĩnh vực đất đai, cụ thể là thu hồi đất đã có những quy định về về cưỡng chế thu hồi đất với những trình tự, thủ tục cụ thể nhưng cho đến nay chưa có văn bản quy phạm pháp luật nào giải thích cụ thể khái niệm cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Mặc dù vậy, từ khái niệm chung về cưỡng chế, có thể hiểu, *cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất là biện pháp buộc cá nhân hay tổ chức phải thực hiện quyết định cưỡng chế đã có hiệu lực thi hành do người có thẩm quyền ban hành theo quy định của pháp luật*. Thực chất cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất là cưỡng chế hành chính buộc cá nhân hay tổ chức có đất bị thu hồi nhưng không tự nguyện chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi đã được vận động, thuyết phục phải thực hiện quyết định thu hồi đất.

#### b. Nguyên tắc cưỡng chế quyết định thu hồi đất

Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất là vấn đề hết sức nhạy cảm, vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người đang sử dụng đất, có tài sản trên đất. Để đảm bảo thu hồi đất hiệu quả cũng như đảm bảo quyền lợi những người đang sử dụng đất, cần phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- *Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật*. Công khai trong cưỡng chế thu hồi đất được hiểu là việc công bố các văn bản, các quy định liên quan trực tiếp đến nội dung cưỡng chế. Bên cạnh đó, cưỡng chế thu hồi đất cũng phải đảm bảo cho người bị cưỡng chế được trình ý kiến của mình về quyết định cưỡng chế, tránh tình trạng áp đặt từ một phía của Nhà nước, nói cách khác, phải bảo đảm tính dân chủ. Khách quan trong cưỡng chế thu hồi đất không thể dựa vào ý muốn chủ quan hoặc lấy ý chí chủ quan áp đặt của Nhà nước mà phải xuất phát từ những điều kiện, hoàn cảnh thực tế của đối tượng bị cưỡng chế và các điều kiện cụ thể khi thực hiện cưỡng chế. Thực hiện cưỡng chế thu hồi đất là khâu khó khăn, là biện pháp cuối cùng để lấy lại quyền sử dụng đất, tác động trực tiếp đến đời sống, việc làm, thu nhập của đối tượng bị thu hồi đất do vậy thường gặp sự không hợp tác và chống đối. Chính vì vậy, cần phải bảo đảm trật tự, an toàn cho những người thực hiện cưỡng chế cũng như những người bị cưỡng chế. Đặc biệt, cưỡng chế thu hồi đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật, không được thực hiện cưỡng chế tùy tiện, không đúng thẩm quyền, không đúng thời gian, thời hạn, không đúng thành phần.

- *Cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất phải thực hiện theo thời gian quy định*. Cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất phải được thực hiện trong giờ hành chính, không được thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 17 giờ 30 phút đến 07 giờ 30 phút sáng ngày hôm sau. Đồng thời cũng không thực hiện cưỡng chế trong các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; các ngày truyền thống đối với các đối tượng

chính sách nếu họ là người bị cưỡng chế và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương.

#### c. Điều kiện cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây: Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục; Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành. Đồng thời, người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

#### d. Thủ tục ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất. Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập gồm: (i) quyết định thu hồi đất; (ii) văn bản đề nghị cưỡng chế thu hồi đất của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; (iii) báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi về quá trình vận động, thuyết phục người có đất thu hồi theo quy định nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; (iv) tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo Mẫu số 11 (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

#### đ. Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất bao gồm 3 bước như hình 4.6 và được quy định cụ thể tại Điều 71 Luật Đất đai năm 2013.

##### **Bước 1. Thành lập Ban thực hiện cưỡng chế**

Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng với thành phần gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; các thành viên gồm đại diện các cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường, thanh tra, tư pháp, xây dựng cấp huyện; mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

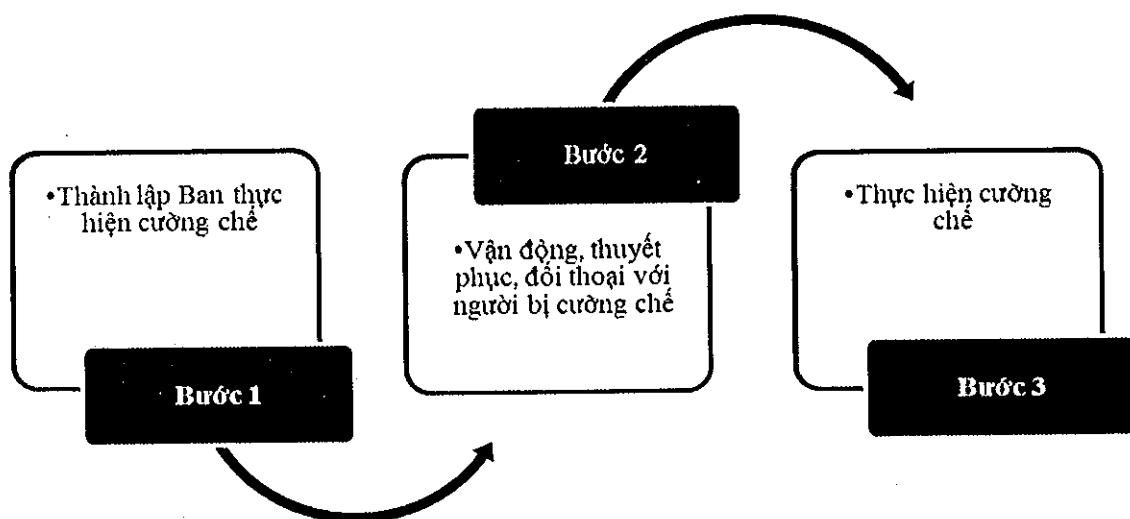
##### **Bước 2. Vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế**

Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi

nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

### Bước 3. Thực hiện cưỡng chế

Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế nếu sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định cưỡng chế. Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban này có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì thực hiện lập biên bản và bàn giao tài sản cho Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.



Hình 4.6. Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

## CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 4

1. Trình bày vai trò, đặc điểm, nguyên tắc thu hồi đất.
2. Trình bày căn cứ, thẩm quyền và các trường hợp thu hồi đất.
3. Phân tích tác động tích cực và tiêu cực của việc thu hồi đất.
4. So sánh nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo các luật đất đai.
5. So sánh các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo các luật đất đai.
6. Trình bày các quy định về cưỡng chế thu hồi đất.
7. Đánh giá và đề xuất giải pháp hoàn thiện thủ tục thu hồi đất, trưng dụng đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.

## *Chương 5*

# **TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC**

*Chương 5 trình bày khái niệm, vai trò của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; những trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; những trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; quy định về thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.*

## **5.1. KHÁI NIỆM, VAI TRÒ CỦA TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC**

### **5.1.1. Khái niệm tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước**

#### *a. Khái niệm tiền sử dụng đất*

Theo khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, *tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*. Về bản chất, tiền sử dụng đất là khoản tiền mà người sử dụng đất phải nộp vào ngân sách khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất như khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; khi được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất này sang loại đất khác như chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp hay chuyển từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; hay khi người sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất cụ thể không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Việt Nam, tiền sử dụng đất là khoản thu đặc thù do đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nên khoản thu này không mang tính chất là tiền bán đất của nhà nước vì người được giao đất chỉ nhận được quyền sử dụng chứ không phải quyền sở hữu.

#### *b. Khái niệm tiền thuê đất, thuê mặt nước*

Đến nay, trong các luật đất đai năm 1987, 1993, 2003 và 2013 chưa có giải thích cụ thể về khái niệm tiền thuê đất, thuê mặt nước. Mặc dù vậy, có thể hiểu, *tiền thuê đất là số tiền người sử dụng đất phải trả khi được Nhà nước cho thuê đất trong một thời hạn nhất định đối với diện tích xác định và cho mục đích sử dụng cụ thể*. Người thuê đất có thể lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hay trả tiền thuê đất hàng năm đối với diện tích đất được thuê trong thời hạn thuê được ghi trong hợp đồng thuê đất.

*Tiền thuê mặt nước là số tiền người thuê mặt nước phải trả khi được Nhà nước cho thuê mặt nước. Tiền thuê mặt nước được xác định căn cứ thời gian thuê mặt nước,*

diện tích mặt nước thuê, mục đích sử dụng mặt nước, đơn giá thuê mặt nước, hình thức Nhà nước cho thuê mặt nước trả tiền thuê mặt nước hàng năm hoặc cho thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê được ghi cụ thể trong hợp đồng thuê mặt nước.

### 5.1.2. Vai trò của tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước

- *Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước góp phần tăng ngân sách nhà nước:* Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước góp phần tăng ngân sách nhà nước nói chung, tăng ngân sách địa phương nói riêng. Đây cũng là khoản thu góp phần đáp ứng nhiệm vụ phát triển kinh tế, xã hội, an ninh, quốc phòng và duy trì bộ máy quản lý nhà nước.

- *Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước góp phần điều tiết nguồn lực tài chính từ đất đai:* Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước là công cụ quan trọng để nhà nước điều tiết nguồn lực tài chính từ đất đai góp phần đảm bảo công bằng xã hội. Những đối tượng sử dụng diện tích đất càng lớn với thời gian càng dài thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất càng lớn và ngược lại.

- *Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước góp phần sử dụng đất hiệu quả:* Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước góp phần sử dụng đất hiệu quả và thúc đẩy sản xuất, kinh doanh hiệu quả hơn. Chi phí sản xuất, kinh doanh trong nhiều trường hợp liên quan đến đất đai mà cụ thể tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Đây là khoản chi phí nằm trong giá thành sản phẩm. Do vậy, để sản phẩm có tính cạnh tranh cao thì một trong những yếu tố quan trọng là phải giảm giá thành hay giảm chi phí sản xuất nên khi giá đất, tiền thuê đất không thay đổi hay tăng thì phải hoàn thiện sản xuất, kinh doanh để giảm các khoản chi phí khác.

- *Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước góp phần khuyến khích, thu hút đầu tư:* Chính sách, pháp luật về tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước cũng góp phần khuyến khích đầu tư, thu hút đầu tư trong nước, cũng như từ nước ngoài.

## 5.2. QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

### 5.2.1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất

Người sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất (trừ trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất). Tiền sử dụng đất được xác định căn cứ vào *diện tích đất tính tiền sử dụng đất và giá đất tính thu tiền sử dụng đất*.

*Diện tích đất tính tiền sử dụng đất* là diện tích được ghi trong quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Diện tích đất ở trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế

của địa phương và đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở nhưng tổng diện tích đất không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở tại địa phương đó. Việc cộng dồn diện tích các thửa đất để xác định hạn mức tính thu tiền sử dụng đất được áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được công nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào thời điểm trước hay khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất đối với 01 thửa đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

*Giá đất tính tiền sử dụng đất* được xác định căn cứ vào giá đất quy định và giá đất cụ thể (trừ trường hợp giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất). Trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức thì áp dụng giá đất quy định (giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành 5 năm một lần). Đối với các trường hợp còn lại thì tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất cụ thể (trừ trường hợp giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất). Giá đất cụ thể được xác định căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất tính theo giá đất quy định và theo các phương pháp định giá đất (phương pháp so sánh, thu nhập, chiết trừ, phương pháp thặng dư hay phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất).

Phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư được sử dụng khi xác định tiền sử dụng cho các thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại cho tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích

sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được sử dụng khi tính thu tiền sử dụng đất cho các thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại cho tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

### 5.2.2. Xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp cụ thể

#### a. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

- *Trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:* Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền trúng đấu giá.

- *Trường hợp không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:* Tiền sử dụng đất trong trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được được tính bằng diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất trừ (-) đi tiền sử dụng đất được giảm và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có).

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá đất tính}}{\text{Diện tích đất}} \times \frac{\text{Tiền sử dụng đất}}{\text{nộp tiền sử dụng đất}} - \frac{\text{Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng}}{\text{được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)}} \quad (5.1)$$

Trong đó, diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể; tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất là số tiền người được giao đất đã ứng trước đã được cơ quan Nhà có thẩm quyền phê duyệt.

**Ví dụ 5.1:** Dự án khu đô thị B có tổng diện tích đất là 100,0ha, trong đó: diện tích đất được giao có thu tiền sử dụng đất là 50,0 hécta, diện tích đất cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 30,0 hécta và đất được giao không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích công cộng là 20,0ha. Tổng chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được khâu

trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo quy định là 1.000 tỷ đồng, số tiền sử dụng đất phải nộp cho phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất là 800 tỷ đồng và số tiền thuê đất phải nộp một lần là 350 tỷ đồng. Xác định số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất.

### Bài giải:

Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tính cho 01 hécta đất của dự án là 1.000 tỷ đồng:  $100 \text{ hécta} = 10 \text{ tỷ đồng/ha}$ , trong đó: chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất:  $10 \times 50 = 500$  tỷ đồng; chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất được thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê:  $10 \times 30 = 300$  tỷ đồng; chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất:  $10 \times 20 = 200$  tỷ đồng.

Phân bổ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng (200 tỷ đồng), trong đó phân bổ cho diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất là xác định là 125 tỷ đồng theo công thức; phân bổ cho diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 75 tỷ đồng.

$$\frac{50}{(50 + 30)} \times 200 = 125 \text{ (tỷ đồng)}$$

$$\frac{30}{(50 + 30)} \times 200 \text{ tỷ đồng} = 75 \text{ (tỷ đồng)}$$

Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp:  $500 + 125 = 625$  (tỷ đồng); số tiền sử dụng đất còn phải nộp:  $800 - 625 = 175$  (tỷ đồng). Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích tính thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp:  $300 \text{ tỷ đồng} + 75 \text{ tỷ đồng} = 375$  (tỷ đồng). Do số tiền thuê đất phải nộp là 350 tỷ đồng nên chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án phân bổ cho phần diện tích tính thu tiền thuê đất còn lại chưa được khấu trừ hết là 25 tỷ đồng được tính vào vốn đầu tư của dự án.

- Trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư: Đối với trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian được gia hạn được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại  $\text{Bảng giá đất} \times \text{hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{mức tỷ lệ phần trăm (\%)} \times \text{diện tích tính thu tiền sử dụng đất} \times \text{thời gian được gia hạn tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép} \text{gia hạn thời gian sử dụng đất}$ . Đối với trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng

được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn thì người sử dụng đất phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian không đưa đất vào sử dụng xác định theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm và được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất × với hệ số điều chỉnh giá đất × mức tỷ lệ phần trăm (%) × diện tích tính thu tiền sử dụng đất. Đối với trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng khi hết thời gian gia hạn Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất thì số tiền phải nộp bổ sung của thời gian không đưa đất vào sử dụng được xác định theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm và được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất × hệ số điều chỉnh giá đất × mức tỷ lệ phần trăm (%) × diện tích tính thu tiền sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan nhà nước, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán có văn bản gửi cơ quan thuế về việc người sử dụng đất được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất thì cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và thông báo khoản tiền phải nộp theo quy định ở trên cùng với kỳ thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định cho đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị trả lại đất theo quy định của pháp luật đất đai thì không phải nộp khoản tiền bổ sung quy định ở trên từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận được văn bản trả lại đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất.

Thời gian không đưa đất vào sử dụng được tính từ thời điểm được Nhà nước giao đất đến thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất. Thời gian không đưa đất vào sử dụng được tính từ thời điểm được Nhà nước giao đất đến thời điểm Nhà nước có quyết định thu hồi đất trừ đi thời gian gia hạn đã nộp tiền bổ sung theo quy định. Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định trong trường hợp này được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất theo mục đích sử dụng đất của dự án, hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

#### b. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế

- Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu 100% tiền sử dụng đất theo giá của loại đất sau khi chuyển mục đích.

- Chuyển đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể của loại đất ở trừ đi tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại (xác định theo công thức 5.2) tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

$$\frac{\text{Tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại}}{\text{Tiền sử dụng đất tính theo giá đất của thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất}} = \frac{\text{Tổng thời hạn sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất}}{\text{Số năm sử dụng đất còn lại}} \quad (5.2)$$

- Chuyển đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần sang đất ở, đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại (xác định theo công thức 5.3) tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

$$\frac{\text{Tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại}}{\text{Tiền thuê đất nộp một lần của cả thời gian thuê đất}} = \frac{\text{Tổng thời gian thuê đất}}{\text{Số năm thuê đất còn lại}} \quad (5.3)$$

- Chuyển đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm sang đất ở, đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu tiền sử dụng đất giống như trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở.

- Đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì nộp tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất. Trong đó, khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích và được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, trong đó số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định theo công thức 5.4 nếu loại đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất và

được xác định theo công thức 5.5 nếu loại đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định lại theo các phương pháp này, trong đó số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định theo công thức 5.6 nếu loại đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất và được xác định theo công thức 5.7 nếu loại đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

$$T1 = \frac{\text{Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích quy định tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn sử dụng đất}}{\text{Thời hạn sử dụng của đất nhận chuyển nhượng}} \times \frac{\text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Số năm sử dụng đất còn lại}} \quad (5.4)$$

$$T2 = \frac{\text{Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất}}{\text{Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích quy định tại Bảng giá đất}} \times \frac{\text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{(5.5)}$$

$$T3 = \frac{\text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất}}{\text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định}} \times \frac{\text{Số năm sử dụng đất còn lại}}{\text{Thời hạn sử dụng của đất nhận chuyển nhượng}} \quad (5.6)$$

$$T4 = \frac{\text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất}}{\text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định}} \quad (5.7)$$

Trong đó: T1, T2, T3, T4 là số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

- Tổ chức kinh tế được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 29, khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính

theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

c. *Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân*

- Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định của pháp luật đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất; đối với trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đối với trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai của người sử dụng đất sang đất ở thì căn cứ vào nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng để thu tiền sử dụng đất. Trong đó, đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp; đất nhận chuyển

nhiều có nguồn gốc là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp; đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất ở của hộ gia đình, cá nhân sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc là đất ở sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (thương mại, dịch vụ) thời hạn 70 năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d. *Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân*

- Trường hợp sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013: Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì đối với đất có nhà ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất cho phần diện tích đất trong hạn mức và nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định

công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phần diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất ở (nếu có); đối với có công trình xây dựng không phải là nhà ở, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì không phải nộp tiền sử dụng đất. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất và nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- *Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013:* Đối với trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nếu có nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất cho phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại bảng giá đất, nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phần diện tích đất ở vượt hạn mức; nếu có công trình xây dựng không phải là nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013. Đối với trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nếu có nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất cho phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở, nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở; nếu có công trình xây dựng không phải là nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013.

**Ví dụ 5:** Ông A đang sử dụng 02 thửa đất tại thành phố Hà Nội. Thửa đất thứ nhất tại quận X có nhà ở với diện tích 60,0m<sup>2</sup> nhưng không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Thửa đất thứ hai tại huyện G là đất nông nghiệp được nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất có diện tích 1.640,0m<sup>2</sup> được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển thành đất ở. Tính tiền sử dụng đất ông A phải nộp năm 2018 khi được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thứ nhất và được chuyển mục đích sử dụng đất với thửa đất thứ hai. Biết: Ông A trong quá trình sử dụng thửa đất thứ nhất từ năm 1997 không vi phạm pháp luật đất đai; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở tại quận X là 100,0m<sup>2</sup>; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở tại huyện Y là 150,0m<sup>2</sup>; ông A lựa chọn thửa đất thứ nhất để xác định diện tích đất ở trong hạn mức; giá đất ở trong Bảng giá đất của thửa đất thứ nhất là 15,0 tr.đ/m<sup>2</sup>, thửa đất thứ hai là 20,0 tr.đ/m<sup>2</sup>; giá đất nông nghiệp của thửa đất thứ hai trong Bảng giá đất là 0,3 tr.đ/m<sup>2</sup>; giá đất trên thị trường xác định theo phương pháp so sánh đối với loại đất ở, đất nông nghiệp của thửa đất thứ hai lần lượt là 25,0 và 0,5 tr.đ/m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh giá đất cho các loại đất 1,3.

**Bài giải:**

- Tính tiền sử dụng đất trong hạn mức: Vì ông A lựa chọn thửa đất thứ nhất để xác định diện tích đất trong hạn mức, do vậy tổng hạn mức sử dụng đất của ông A là 100,0m<sup>2</sup>. Trong đó, 60,0m<sup>2</sup> là diện tích của thửa đất thứ nhất và 40,0m<sup>2</sup> là diện tích của thửa đất thứ hai. Tiền sử dụng đất đối với 60,0m<sup>2</sup> được tính bằng 50% theo giá đất quy định, còn đối với 40,0m<sup>2</sup> được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất ở và tiền sử dụng đất nông nghiệp tính theo giá đất quy định.

Tiền sử dụng đất trong hạn mức là:

$$50\% \times (60 \times 15) + ((40 \times 20) - (40 \times 0,3)) = 1.238 \text{ (tr.đ)}$$

- Xác định tiền sử dụng đất ngoài hạn mức: vì 1.600,0m<sup>2</sup> được chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở nên tiền sử dụng đất được tính bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Giá trị quyền sử dụng đất của 1.600,0m<sup>2</sup> theo giá đất ở quy định:

$$1.600 \times 20 = 32.000 \text{ (tr.đ)}$$

+ Vì thửa đất thuộc Hà Nội (thành phố trực thuộc trung ương) và có giá trị > 30 tỷ đồng nên giá đất cụ thể của thửa đất được xác định theo giá đất được xác định theo phương pháp so sánh và tiền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại (1.600,0m<sup>2</sup>) được chuyển mục đích được xác định theo công thức sau:

$$(1.600 \times 25) - (1.600 \times 0,5) = 39.200 \text{ (tr.đ)}.$$

- Tổng số tiền sử dụng đất ông A phải nộp:

$$1.238 + 39.200 = 40.438 \text{ (tr.đ)}$$

**Ví dụ 5.3:** Ông B đang sử dụng 02 thửa đất. Thửa đất thứ nhất có nhà ở, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1997, có diện tích 70,0m<sup>2</sup> tại huyện X, tỉnh Bắc Ninh; thửa đất thứ hai có diện tích 120,0m<sup>2</sup> tại huyện X, tỉnh Bắc Ninh là đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, nay nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở. Năm 2015, ông B được Nhà nước xem xét, công nhận quyền sử dụng đất tại khu đất thứ nhất. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại huyện X, tỉnh Bắc Ninh là 100,0m<sup>2</sup>. Khi được cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất thứ nhất, toàn bộ diện tích 70,0m<sup>2</sup> đất được xác định là diện tích đất ở trong hạn mức. Năm 2016, ông B tiếp tục làm thủ tục và được chuyển mục đích sử dụng thửa đất thứ 2 sang đất ở. Tính tiền sử dụng đất ông B phải nộp? Biết rằng giá đất ở quy định trong Bảng giá đất của thửa đất thứ nhất là 5,0 tr.đ/m<sup>2</sup>; giá đất ở và đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư quy định trong Bảng giá đất của thửa đất thứ hai lần lượt là 6,0 tr.đ/m<sup>2</sup> và 0,2 tr.đ/m<sup>2</sup>; giá đất ở và đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư được xác định theo giá trị trường của thửa đất thứ hai lần lượt là 9,0 tr.đ/m<sup>2</sup> và 0,8 tr.đ/m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh bảng giá đất của cả 2 loại đất trên đều bằng 1,2.

**Bài giải:**

- Tiền sử dụng đất của thửa đất thứ nhất khi được công nhận quyền sử dụng đất:

$$50\% \times 70 \times 5 = 175 \text{ (tr.đ)}$$

- Tiền sử dụng đất của 30m<sup>2</sup> trong hạn mức (được lấy từ thửa thứ hai sang):

$$(30 \times 6) - (30 \times 0,2) = 186 \text{ (tr.đ)}$$

- Tiền sử dụng vượt hạn mức khi chuyển mục đích sử dụng đất:

- + Giá trị thửa đất theo bảng giá đất:

$$90 \times 6 = 540 \text{ (tr.đ)}$$

+ Vì giá trị thửa đất < 20 tỷ đồng nên giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh, cụ thể là 7,2 tr.đ/m<sup>2</sup> đối với đất ở và 0,24 tr.đ/m<sup>2</sup> đối với đất nông nghiệp.

- + Tiền sử dụng đất ngoài hạn mức:

$$(90 \times 7,2) - (90 \times 0,24) = 626,4 \text{ (tr.đ)}$$

- Tổng số tiền sử dụng đất ông A phải nộp:

$$175 + 186 + 626,4 = 987,4 \text{ (tr.đ)}$$

**Ví dụ 5.4:** Ông A, ông B và bà C được bố mẹ thừa kế 01 thửa đất 210,0m<sup>2</sup> tại huyện X, tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc là đất không có giấy tờ theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, có nhà ở và sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương. Ông A, ông B chưa được xác định diện tích đất trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất lần nào; Bà C đã được xác định đủ diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất khác. Hạn mức sử dụng đất tại huyện X là 100,0m<sup>2</sup>. Năm 2016, thửa đất trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

cấp Giấy chứng nhận. Xác định số tiền sử dụng đất phải nộp. Biết giá đất ở tại Bảng giá đất là 4,0 tr./đ/m<sup>2</sup>, hệ số điều chỉnh bảng giá đất là 1,1.

### Bài giải:

- Trường hợp ông A, ông B và bà C thống nhất và hoàn thành việc tách thửa đất làm 03 thửa, mỗi thửa 70m<sup>2</sup> thì:

+ Ông A và ông B được cấp Giấy chứng nhận với mỗi phần diện tích 70,0m<sup>2</sup> đã tách thửa của mình và được xác định là diện tích đất trong hạn mức, và ông A và ông B phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận.

$$50\%(70 \times 4) = 140 \text{ (tr.đ)}$$

+ Thửa đất 70m<sup>2</sup> của bà C được xác định là diện tích đất vượt hạn mức và bà C phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất.

$$70 \times 4 \times 1,1 = 308 \text{ (tr.đ)}$$

- Trường hợp ông A, ông B và bà C cử ông B làm đại diện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ thửa đất 210,0m<sup>2</sup> (trong trường hợp không được phép tách thửa) thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích 100,0m<sup>2</sup> trong hạn mức công nhận đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương đối với diện tích đất 110,0m<sup>2</sup> vượt hạn mức. Vậy tiền sử dụng đất cần nộp là:

$$(50\% \times (100 \times 4)) + (110 \times 4 \times 1,1) = 684 \text{ (tr.đ)}$$

- *Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:* Đối với đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền để được sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất. Đối với đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của Luật Đất đai năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất; nếu nộp thấp hơn mức thu quy định của Luật Đất đai năm 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền và phần diện tích đất còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất. Đối với đất có nhà ở ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất và bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất. Đối với đất có nhà ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất

thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất và bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại cụ thể tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đất đó không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở hoặc không có nhà ở thì được xem xét, cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định ở trên.

Theo quy định của pháp luật đất đai, các loại giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền để được sử dụng đất bao gồm: Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác; Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TCT-TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình; Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền.

- *Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền hoặc vi phạm pháp luật đất đai kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014:* Đối với đất có nguồn gốc vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 9 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định thì được trừ số tiền đã nộp vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Đối với đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất cụ thể của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013.

#### d. Thu tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết

- Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất: Đối với trường hợp tổ chức đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch; đối với trường hợp Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế được hoàn trả tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc hoàn trả tiền sử dụng đất được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

- Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất: Đối với trường hợp tổ chức kinh tế đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc quy định giống như trường hợp giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch. Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

- Trường hợp đất được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định có căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án (hệ số sử dụng đất, mật độ, chiều cao của công trình xây dựng), khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì phải xác định lại và thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch. Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định không căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch của dự án, khi được cơ quan nhà nước có

thảm quyền cho phép điều chỉnh thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì không phải xác định để thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có).

#### e. Thu tiền sử dụng đất trong một số trường hợp khác.

- *Thu tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật:* Tiền sử dụng đất khi cấp lại Giấy chứng nhận được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã cấp Giấy chứng nhận trước đây đối với trường hợp cấp Giấy sai do lỗi của cơ quan nhà nước và được xác định được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp cấp Giấy sai do lỗi của người sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp tiền sử dụng đất khi được cấp Giấy chứng nhận trước đây hoặc số tiền đã nộp nhỏ hơn số tiền sử dụng đất được xác định lại thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu. Trường hợp số tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã nộp trước đây lớn hơn số tiền sử dụng đất phải nộp khi xác định lại thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền đã nộp thừa theo quy định. Việc thu, nộp và hoàn trả nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được thực hiện theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất, ngân sách nhà nước, thuế và pháp luật khác có liên quan.

- *Thu tiền sử dụng đất khi khi cấp lại Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm do đo đạc lại so với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất:* Đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích tăng thêm theo quy định tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà hộ gia đình, cá nhân đã có Giấy chứng nhận thì nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích tăng thêm theo quy định tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất tăng thêm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

#### 5.2.3. Miễn, giảm tiền sử dụng đất

##### a. Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn hoặc giảm một lần khi được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức giao đất ở. Trong trường hợp người thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp người thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng

đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

- Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định pháp luật đất đai.

- Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ trong phạm vi phần giá trị quyền sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi) thì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như đối với trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

- Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất cho các đối tượng thuộc diện chính sách cải thiện nhà ở được thực hiện theo chính sách có liên quan và không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án; nếu người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kê thửa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp. Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng phải nộp đủ số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Người sử dụng đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

### b. Quy định về miễn tiền sử dụng đất

- Đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền

sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai. Việc miễn tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép miễn tiền sử dụng đất theo pháp luật về người có công; hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số được miễn tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; vùng biên giới, hải đảo theo quy định của pháp luật về Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo; người được giao đất ở mới theo dự án di dời do thiên tai được miễn nộp tiền sử dụng đất khi không được bồi thường về đất tại nơi phải di dời (nơi đi).

- Đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục các xã đặc biệt khó khăn do Thủ tướng Chính phủ quy định được miễn tiền sử dụng đất.

- Đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở cho các hộ dân làng chài, dân sống trên sông nước, đầm phá di chuyển đến định cư tại các khu, điểm tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với phần diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở để bố trí tái định cư hoặc giao cho các hộ gia đình, cá nhân trong các cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các trường hợp khác, Thủ tướng Chính phủ quyết định việc miễn tiền sử dụng đất do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

### c. Quy định về giảm tiền sử dụng đất

- Giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn trù đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất; công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng hoặc khi được chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở. Hộ gia đình nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số được giảm tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi có đất được cấp Giấy chứng nhận, được công nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất.

- Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối

với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công. Việc giảm tiền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

Thủ tướng Chính phủ quyết định việc giảm tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

#### **5.2.4. Thu, nộp tiền sử dụng đất**

##### *a. Xác định, thu nộp tiền sử dụng đất*

- *Xác định tiền sử dụng đất:* Đối với tổ chức kinh tế, căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất của dự án hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc từ ngày nhận được hồ sơ địa chính của cơ quan tài nguyên và môi trường (hoặc hồ sơ kê khai, của tổ chức kinh tế), cục thuế (hoặc cơ quan được ủy quyền, phân cấp theo pháp luật về quản lý thuế) xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho tổ chức sử dụng đất; đối với hộ gia đình, cá nhân, căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền sử dụng đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để bổ sung hồ sơ; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất chậm nhất sau 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu nộp tiền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

- *Nộp tiền sử dụng đất:* Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo. Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo. Quá thời hạn quy định này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi

thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện. Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất dai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

### b. Xác định tiền miễn, giảm tiền sử dụng đất

- *Hồ sơ đề nghị và nơi tiếp nhận hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất:* Hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất gồm: (i) Đơn đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó ghi rõ: diện tích, lý do miễn, giảm; (ii) Giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất (bản sao có chứng thực). Cụ thể: Trường hợp người có công với Cách mạng phải có giấy tờ liên quan đến chế độ được miễn, giảm tiền sử dụng đất; đối với người thuộc diện hộ nghèo phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về hộ nghèo; đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo phải có hộ khẩu thường trú hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã; đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về phê duyệt dự án và quyết định về việc miễn tiền sử dụng đất; đối với đất xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ di chuyển tại nơi phải di dời; (iii) Các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nếu có).

- *Nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất:* (i) Đối với tổ chức kinh tế, trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tổ chức kinh tế nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất đến cơ quan thuế nơi có đất; (ii) Đối với hộ gia đình, cá nhân, việc nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

- *Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất:* Căn cứ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất nhận được từ tổ chức kinh tế hoặc từ cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, trong thời hạn 15 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định và ban hành Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất. Cụ thể, (i) Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm bằng (=) diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; đồng thời tại Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất ghi rõ nội dung: “Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng”; (ii) Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất: cơ

quan thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm bằng (=) diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất.

c. *Thu tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết*

- Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì trong trường hợp tổ chức kinh tế đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc: (i) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch; (ii) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế được hoàn trả tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch.

- Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có). Cụ thể: (i) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch; (ii) Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

- Trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các trường hợp đã được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định có căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án (hệ số sử dụng đất, mật độ, chiều cao của công trình xây dựng), khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì phải xác định lại và thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch. Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định không căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì không phải xác định để thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có).

d. *Xử lý số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng*

- Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất, người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất và xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì: (i) Trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước; (ii) Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất hoặc được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải nộp toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và khoản tiền này được tính vào vốn đầu tư của dự án; đối với các công trình đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, công trình xây dựng khác của Nhà nước thì thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền; (iii) Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp. Số tiền còn lại chưa được trừ (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

- Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

#### d. Ghi nợ và nộp tiền sử dụng đất

- *Ghi nợ tiền sử dụng đất:* Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2 %/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư; hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất nộp về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) thuộc Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất. Căn cứ hồ sơ địa chính, trong đó có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) chuyển đến, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định và lập hồ sơ theo dõi nợ tiền sử dụng đất (sổ theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất trong hạn mức và ngoài hạn mức); đồng thời chuyển thông tin về số tiền sử dụng đất phải nộp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường. Căn cứ vào sổ tiền sử dụng đất do cơ quan thuế xác định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) trình Uỷ ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi nhận Thông báo nộp tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân mới có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển thông tin về ghi nợ tiền sử dụng đất đến cơ quan thuế cùng cấp để lập sổ theo dõi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

- *Thanh toán nợ tiền sử dụng đất:* Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế kê khai thanh toán nợ theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC, cơ quan thuế căn cứ vào sổ theo dõi nợ để làm thủ tục thanh toán nợ cho hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ trên Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng

loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được quy đổi ra tỷ lệ (%) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính và hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất với phần diện tích này như sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp bằng (=) tiền sử dụng đất còn nợ chia (:) cho tổng số tiền sử dụng đất được tính theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận nhượng (x) với tiền sử dụng đất xác định lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành việc thanh toán nợ, căn cứ sổ theo dõi nợ, cơ quan thuế xác nhận theo Mẫu quy định tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC để người sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký đất đai (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) làm thủ tục xóa nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng thì phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp được phép chuyển nhượng một phần thửa đất, trên cơ sở hồ sơ cho phép tách thửa, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích chuyển nhượng. Trường hợp khi nhận thửa kế quyền sử dụng đất mà người để lại di sản thửa kế là quyền sử dụng đất chưa trả nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thửa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ theo quy định của pháp luật về thửa kế.

## 5.3. QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

### 5.3.1. Căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước

#### a. Căn cứ tính tiền thuê đất

Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và được xác định căn cứ vào (i) diện tích đất cho thuê; (ii) thời hạn cho thuê đất; (iii) đơn giá thuê đất; (iv) hình thức thuê đất (trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

Diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền thuê đất ghi trong quyết định cho thuê đất. Trường hợp diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích trong quyết định cho thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định theo diện tích ghi trong hợp đồng thuê đất. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích tính thu tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng. Trường hợp đất sử dụng đồng thời vào mục đích phải nộp tiền thuê đất, mục đích không phải nộp tiền thuê đất thì số tiền thuê đất phải nộp được xác định trên cơ sở phân bổ diện tích theo mục đích sử dụng đất, trong đó trường hợp tách riêng được diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ phải nộp tiền thuê đất thì diện tích phải nộp tiền thuê đất là diện tích đất thực tế sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ; trường hợp không tách riêng được diện tích đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ phải nộp tiền thuê đất thì việc tính tiền thuê đất được thực hiện theo phương pháp phân bổ. Số tiền thuê đất phải nộp được tính theo diện tích đất,

diện tích công trình, nhà xưởng sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ; trường hợp không phân bổ được theo diện tích nêu trên thì tiêu thức phân bổ là doanh thu hàng hoá, dịch vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ so với tổng doanh thu của cơ quan, đơn vị thực hiện trong năm.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư, chiết trừ và hệ số điều chỉnh theo quy định tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP. Giá đất cụ thể xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư áp dụng khi xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013; đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013; đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại. Đồng thời, được sử dụng để xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Giá đất cụ thể xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh áp dụng khi xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013; đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013; đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại. Đồng thời, phương pháp này cũng được sử dụng để xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương, từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng

cao và từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại; đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản); giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Đơn giá thuê đất trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất. Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1%. Đối với đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì mức tỷ lệ này không được quá 3%. Đối với đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật thì mức tỷ lệ phần trăm (%) tối thiểu không được thấp hơn 0,5%. Theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP, đối với đất trong Khu kinh tế và khu công nghệ cao, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất từ 0,5% đến 3%. Mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá được xác định theo thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời gian thuê đất. Đối với trường hợp mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư; trường hợp thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định thì giá đất của thời hạn thuê đất được xác định theo công thức 5.8.

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất} \quad (5.8)$$

Đơn giá thuê đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là đơn giá trung đấu giá của thời hạn một năm. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Đơn giá trung đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trung đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó. Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là đơn giá trung đấu giá của thời hạn thuê đất. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại thì giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

Đối với các công trình ngầm (trường hợp không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất), đơn giá thuê đất quy định là không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất, thì số tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích vượt thêm cũng được xác định giống như trường hợp trên.

Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm trả tiền hàng năm của mỗi dự án được ổn định 5 năm tính từ thời điểm được nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ giao đất sang thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Hết thời gian ổn định, Cục trưởng Cục thuế, Chi cục Trưởng Chi cục thuế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm áp dụng cho thời gian tiếp theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Cơ quan nhà nước thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong các trường hợp sau: Dự án đã thực hiện thu tiền thuê đất hết thời gian ổn định theo quy định; Dự án thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất.

Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất phải nộp hàng năm không

được ổn định ở mức 5 năm. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm, khi hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định ở trên, đơn giá thuê đất áp dụng cho chu kỳ ổn định tiếp theo được xác định bằng giá đất tại Bảng giá đất nhân ( $\times$ ) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân ( $\times$ ) với mức tỷ lệ (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất.

Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất không có mặt nước được xác định theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thấp hơn 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

#### b. Căn cứ tính tiền thuê đất có mặt nước

Tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 phải nộp tiền thuê mặt nước và được xác định căn cứ vào (i) diện tích mặt nước thuê, (ii) mục đích sử dụng mặt nước, (iii) đơn giá thuê mặt nước; (iv) hình thức Nhà nước cho thuê mặt nước trả tiền thuê mặt nước hàng năm hoặc cho thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê.

Về đơn giá thuê đất có mặt nước, đối với phần diện tích đất không có mặt nước, xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thấp hơn 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức thu cụ thể để tính đơn giá thuê đất có mặt nước.

Đối với trường hợp thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn; phần diện tích đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất có mặt nước sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng. Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại điểm a khoản này, đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định không thấp hơn 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Đối với trường hợp tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất có mặt nước để thực hiện dự án đầu tư, căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin về địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Cục Thuế xác định số tiền thuê đất có mặt nước

phải nộp và thông báo cho người cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp được xác định bằng số tiền thuê đất của phần diện tích không có mặt nước cộng với số tiền thuê của phần diện tích mặt nước. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất có mặt nước để sản xuất kinh doanh, căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin về địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Chi cục Thuế xác định số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp và thông báo cho người cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp do biến động thường xuyên của mức nước mà không thể xác định được chính xác phần diện tích đất, phần diện tích mặt nước tại thời điểm được Nhà nước cho thuê thì phần diện tích mặt nước được xác định theo mức bình quân trong năm làm cơ sở tính tiền thuê đối với phần diện tích này.

Về khung giá thuê mặt nước, đối với mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 thì khung giá thuê sử dụng mặt nước cố định từ 20.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm đến 300.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm; khung giá thuê sử dụng mặt nước không cố định từ 100.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm đến 750.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án. Trường hợp mặt biển thuê thuộc địa giới hành chính của từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên thì Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thống nhất giá thuê mặt nước; nếu không thống nhất được thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

### **5.3.2. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp cụ thể**

a. *Xác định tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*

Tiền thuê đất thu một năm được tính bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất trừ (-) đi số tiền thuê đất được miễn, giảm và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

Tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trừ (-) đi số tiền thuê được miễn, giảm và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

Tiền thuê đất có mặt nước thu một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng diện tích đất có mặt nước phải nộp tiền thuê nhân (x) với đơn giá thuê mặt nước thu một lần cho cả thời gian thuê.

Tiền thuê đất mặt nước trả tiền thuê hàng năm đối với trường hợp thuê mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 được xác định bằng diện tích mặt nước thuê nhân (x) với đơn giá thuê mặt nước quy định tại khung giá thuê mặt nước. Trường hợp thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê mặt nước được tính bằng diện tích mặt nước thuê nhân (x) thời gian thuê mặt nước nhân (x) đơn giá thuê mặt nước quy định tại khung giá thuê mặt nước.

b. Xác định tiền thuê đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng

Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất thì được trừ số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào số tiền thuê đất phải nộp; số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định theo giá đất của mục đích đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp người thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định theo giá đất cụ thể, trong đó nếu giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và nếu giá đất để tính đơn giá thuê đất được xác định bằng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định theo các phương pháp này tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp người thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được tính theo công thức 5.9.

$$n = \frac{\text{Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất}}{\text{Tiền thuê đất phải nộp một năm}} \quad (5.9)$$

Trong đó: n là số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất; số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo giá đất cụ thể của mục đích nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tiền thuê đất phải nộp một năm được xác định bằng đơn giá thuê đất hàng năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhân (x) với diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; sau đó chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất lựa chọn hình thức thuê

đất trả tiền hàng năm thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp hoặc quy đổi ra thời gian hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất và được xác định như sau: Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định bằng số tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất phải nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại trước khi chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và được xác định theo giá đất cụ thể; Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất như công thức 5.9.

Trường hợp đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng không phải là đất nông nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi chuyển mục đích sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (không phải là đất nông nghiệp) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền thuê đất.

Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư với thời hạn thuê đất dài hơn thời gian sử dụng đất còn lại của đất nhận chuyển nhượng thì phải nộp tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất mới tại thời điểm chuyển từ giao đất sang thuê đất và được trừ đi số tiền đã nhận chuyển nhượng. Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất ở đây được xác định theo công thức 5.10.

$$\text{Số tiền nhận} \\ \text{chuyển nhượng} \\ \text{được trừ} = \frac{\begin{matrix} \text{Tiền sử dụng đất tính theo giá} \\ \text{đất của thời hạn sử dụng đất có} \\ \text{thu tiền sử dụng đất tại thời điểm} \\ \text{chuyển từ giao đất sang thuê đất} \end{matrix}}{\begin{matrix} \text{Tổng thời hạn sử dụng đất có thu} \\ \text{tiền sử dụng đất} \end{matrix}} \times \begin{matrix} \text{Thời hạn} \\ \text{sử dụng} \\ \text{đất còn lại} \end{matrix} \quad (5.10)$$

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ

tài chính về nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 57, Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 thì việc xác định tiền nhận chuyển nhượng, tiền thuê đất được thực hiện như trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng.

#### c. Xác định tiền thuê đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất

Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất hàng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại điểm g khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì nộp tiền thuê đất bằng mức chênh lệch giữa tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại; trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khi chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích.

Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn theo chính sách pháp luật tại thời điểm gia hạn.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp vào tiền thuê đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp trừ vào tiền thuê đất phải nộp, trong đó nếu giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá đất nông nghiệp cũng được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và nếu giá đất để xác định đơn giá thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá đất nông nghiệp cũng được xác định theo giá đất cụ thể tương ứng và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

#### d. Xác định tiền thuê đất đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá và đã nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì đối với trường hợp giá đất để tính tiền thuê đất trả

tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng; đối với trường hợp giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá và đã nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện dự án, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) thì đối với trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng; đối với trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để thực hiện thu chênh lệch giữa tiền thuê đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng.

- Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tổ chức được hoàn trả chênh lệch giữa tiền thuê đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện như 2 trường hợp trên. Việc hoàn trả tiền thuê đất được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

#### *d. Xác định tiền thuê đất đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư*

Đối với đất đã được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp cho thời gian chậm tiến độ được tính theo số tiền thuê đất phải nộp hàng năm cho trường

hợp được gia hạn thời gian sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm chính thức có quyết định thu hồi đất sau khi trừ đi thời gian xây dựng cơ bản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định khi được cho thuê đất cho trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất theo quy định pháp luật. Thời gian xây dựng cơ bản được trừ tối đa 03 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và không quá 02 năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất ở trên được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

e. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

- Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

$$\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước} = \frac{\text{Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước hàng năm tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước}}{\text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước}} \quad (5.11)$$

- Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

$$\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước} = \frac{\text{Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước hàng năm}}{\text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước}} - \frac{\text{Số tiền thuê được giảm theo quy định (nếu có)}}{\text{(5.12)}}$$

- Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm và tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng: Trong trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định, nhà đầu tư tiếp tục được khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp và quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất theo công thức 5.13.

$$n = \frac{\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}}{\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm}} \quad (5.13)$$

Trong đó, n là số năm, tháng không phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước

$$\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước} = \frac{\text{Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thu một lần của thời hạn thuê sau khi đã trừ đi thời gian được miễn theo quy định}}{\text{Diện tích phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước}} \quad (5.14)$$

- Trường hợp thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

$$\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước} = \frac{\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước}}{\text{Số tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo quy định}} \quad (5.15)$$

- Trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:

$$\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước} = \frac{\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định}}{\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã tự nguyện ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}} \quad (5.16)$$

- Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư: Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đã có giá đất tính thu tiền thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật thì số tiền thuê đất được miễn, giảm xác định theo giá đất tính thu tiền thuê đất. Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất theo quy định thì số tiền thuê đất được miễn, giảm xác định theo giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được giảm 50% tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất hoặc cho một số năm thì số tiền được giảm ghi trên Quyết định giảm tiền thuê đất là số tiền xác định trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất tại thời điểm ban hành Quyết định và được điều chỉnh tương ứng khi điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định.

- Trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư: Trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất được miễn ghi tại Quyết định miễn tiền thuê đất được xác định theo quy định như trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đầu tư. Trường hợp giá đất tính thu

tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và được miễn tiền thuê đất trong một số năm nhưng tại thời điểm người thuê đất nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất theo quy định thì số tiền thuê đất được miễn ghi vào Quyết định miễn tiền thuê đất và được xác định theo công thức 5.17. Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập, chiết trừ, thặng dư và được miễn tiền thuê đất trong một số năm nhưng tại thời điểm người thuê đất nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất theo quy định thì cơ quan thuế chuyển thông tin về thời gian được miễn tiền thuê đất đến cơ quan tài nguyên môi trường để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất một lần tương ứng với thời gian phải nộp tiền thuê đất. Số tiền thuê đất được miễn ghi vào Quyết định miễn tiền thuê đất và được xác định theo công thức 5.18. Trường hợp được miễn tiền thuê đất trong một số năm mà tại thời điểm người thuê đất nộp hồ sơ miễn tiền thuê đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã xác định được giá đất tính thu tiền thuê đất cho cả thời gian thuê theo quy định (chưa tính đến yếu tố thời gian thuê đất được miễn) thì số tiền thuê đất được miễn để trừ vào số tiền thuê đất phải nộp (đã được xác định) và ghi vào Quyết định miễn tiền thuê đất và được xác định theo công thức 5.19.

$$M1 = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất}} \times \frac{\text{Số năm được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản)}}{\text{Diện tích tính thu tiền thuê đất}} \quad (5.17)$$

$$M2 = \frac{\text{Giá đất tại Bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Thời gian phải nộp tiền thuê đất}} \times \frac{\text{Số năm được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản)}}{\text{Diện tích tính thu tiền thuê đất}} \quad (5.18)$$

$$M3 = \frac{\text{Giá đất tính thu tiền thuê đất}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times \frac{\text{Số năm được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản)}}{\text{Diện tích tính thu tiền thuê đất}} \quad (5.19)$$

Trong đó, M1, M2, M3 là số tiền thuê đất được miễn; thời gian phải nộp tiền thuê đất bằng thời gian thuê đất trừ (-) thời gian được miễn tiền thuê đất (bao gồm cả miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản).

#### f. Xác định tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban

hành quy định mức đơn giá đất xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên mặt đất có mục đích kinh doanh phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất của phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt thêm này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Thông tư số 77/2014/TT-BTC. Căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Cục Thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp và thông báo cho người thuê đất để thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Đơn giá thuê đất trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để xây dựng công trình ngầm được ổn định 5 năm. Hết chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất, cơ quan thuế thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

#### *g. Xác định tiền thuê đất có mặt nước*

Căn cứ quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành mức thu đối với phần diện tích đất có mặt nước. Đối với trường hợp thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn; phần diện tích đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất có mặt nước sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng. Đối với trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại điểm a khoản này, đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định không thấp hơn 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Đối với trường hợp tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất có mặt nước để thực hiện dự án đầu tư, căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin về địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Cục Thuế xác định số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp và thông báo cho người cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp được xác định bằng số tiền thuê đất của phần diện tích không có mặt nước cộng với số tiền thuê của phần diện tích mặt nước. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất có mặt nước để sản xuất kinh doanh, căn cứ mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và hồ sơ, thông tin về địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, Chi cục Thuế xác định số tiền thuê đất có mặt nước phải nộp và thông báo cho người cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp do biến động thường xuyên của mức nước mà không thể xác định được chính xác phần diện tích đất, phần diện tích mặt nước tại thời điểm được Nhà nước cho thuê thì phần diện tích mặt nước được xác định theo mức bình quân trong năm làm cơ sở tính tiền thuê đối với phần diện tích này.

#### *h. Xác định tiền thuê mặt nước*

Căn cứ vào khung giá thuê mặt nước quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê mặt nước của từng dự án cụ thể. Trường hợp, dự án sử dụng mặt nước cố định quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là mặt nước sử dụng cho dự án hoạt động cố định tại một địa điểm nhất định; xác định rõ địa điểm, tọa độ cố định mặt nước cho thuê trong suốt thời gian thực hiện dự án. Trường hợp, dự án sử dụng mặt nước không cố định quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là mặt nước cho thuê không xác định rõ được địa điểm, không xác định rõ giới hạn trong phạm vi tọa độ nhất định để cho thuê và dự án hoạt động không cố định tại một địa điểm mặt nước nhất định. Diện tích mặt nước thuê để tính tiền thuê mặt nước là diện tích được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê theo quy định của pháp luật. Thời điểm tính tiền thuê mặt nước là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê theo quy định của pháp luật. Số tiền thuê mặt nước phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

Đối với dự án khai thác dầu khí ở lanh hải và thềm lục địa Việt Nam thì diện tích để tính tiền thuê mặt nước (mặt biển) là diện tích được giao để thăm dò, khai thác dầu khí. Đơn giá thuê mặt nước (mặt biển) được áp dụng ở mức giá tối đa của khung giá thuê mặt nước quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và được ổn định 5 năm theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP hoặc theo các cam kết riêng của Chính phủ Việt Nam với Chính phủ hoặc tổ chức nước ngoài theo các Hiệp định đã ký kết. Đối với dự án khai thác dầu khí đang thuê mặt nước và đơn giá thuê mặt nước đang áp dụng theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ thì tiếp tục được áp dụng đơn giá thuê mặt nước đó cho thời gian thuê còn lại của dự án; hết thời hạn thuê mặt nước của dự án, đơn giá thuê mặt nước áp dụng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Thời điểm tính tiền thuê mặt nước (mặt biển) được tính từ thời điểm được giao mặt nước để thăm dò, khai thác dầu khí.

Đối với dự án khai thác dầu khí theo cơ chế chia sản phẩm theo quy định tại Nghị định số 33/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về ban hành Hợp đồng mẫu của Hợp đồng chia sản phẩm dầu khí thì nhà thầu nước ngoài không phải nộp tiền thuê mặt nước (mặt biển) theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư số 77/2014/TT-BTC.

#### **5.3.3. Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

##### *a. Nguyên tắc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước*

Việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới trừ các trường hợp: nông, lâm trường quốc doanh được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất theo quy định

pháp luật về đất đai mà thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo lĩnh vực, điều  
bản ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư; tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước  
giao đất không thu tiền sử dụng đất khi chuyển sang thuê đất mà được miễn tiền thuê  
đất đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai; tổ  
chức, cá nhân đã có Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, Quyết định  
cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7  
năm 2014 nay phải thuê đất, tiếp tục sử dụng đất theo nguyên trạng và thuộc đối  
tượng được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại các điểm d, điểm đ, điểm e, điểm  
g, điểm h, điểm i, điểm k khoản 1 Điều 19 và khoản 1 Điều 20 Nghị định số  
46/2014/NĐ-CP; tổ chức, cá nhân đang thuê đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền  
thuê đất theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước vừa thuộc đối tượng được miễn tiền  
thuê đất, thuê mặt nước vừa thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước,  
sau khi được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước thì tiếp tục được giảm tiền  
thuê đất, thuê mặt nước theo quy định cho thời gian thuê đất tiếp theo (nếu có); trường  
hợp được hưởng nhiều mức giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước khác nhau thì được  
hưởng mức giảm cao nhất.

Miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị  
định số 46/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước  
cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp, trừ các dự án sử dụng  
đất xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp theo dự án được cấp có  
thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho  
thuê nhà.

Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước  
cao hơn quy định của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi  
cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định số  
46/2014/NĐ-CP thì được hưởng theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của  
thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với dự án khai thác tài  
nguyên khoáng sản; Người thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm  
tiền thuê đất, thuê mặt nước sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã  
được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng không đáp ứng các điều kiện để  
được miễn, giảm tiền thuê đất có nguyên nhân từ phía người sử dụng đất hoặc sử dụng  
đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất  
nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai  
hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 thì  
phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Số tiền  
thuê đất được miễn, giảm phải thực hiện thu hồi được xác định theo giá đất tại Bảng giá  
đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban  
nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và

cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Thời gian tính tiền chậm nộp quy định được tính từ thời điểm cơ quan thuế ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm và không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn toàn bộ tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và có quyền, nghĩa vụ về đất đai như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất.

Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn toàn bộ tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp tiền thuê đất. Người sử dụng đất có quyền về đất đai tương ứng với thời gian thuê đất còn lại như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất.

Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn toàn bộ tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp tiền thuê đất. Người sử dụng đất có quyền về đất đai tương ứng với thời gian thuê đất còn lại như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất.

Trường hợp người đang thuê đất không thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất hoặc thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm nhưng đã hết thời gian ưu đãi khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc đối tượng được ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất mà thời gian thuê đất của loại đất sau chuyển mục đích từ 50 năm trở lên tính từ thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trở đi thì được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất khi thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì tổ chức kinh tế sau khi chuyển đổi hoặc cổ phần hóa tiếp tục được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại nếu tiếp tục sử dụng đất vào mục đích đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước khi chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa.

#### b. *Quy định về miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước*

Nhà nước miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp: dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế -

xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp, khu chế xuất được Nhà nước cho thuê đất hoặc thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất để thực hiện theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; chủ đầu tư không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà; dự án sử dụng đất xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách nhà nước, đơn vị được giao quản lý sử dụng cho sinh viên ở không được tính chi phí về tiền thuê đất vào giá cho thuê nhà; đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số; đất thực hiện dự án trồng rừng phòng hộ, trồng rừng lấn biển; đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công; đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ nếu đáp ứng được các điều kiện liên quan (nếu có); đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không trừ đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không; hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất để xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ; đất xây dựng công trình cấp nước; đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Nhà nước miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (trồng cây lâu năm) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được miễn tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê.

Nhà nước miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sau thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian xây dựng cơ bản là 3 năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư và cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường; 7 năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; 11 năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; 15 năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Đối với dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng

khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao được miễn tiền thuê đất như trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

Việc miễn tiền thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao. Đối với các dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, việc miễn tiền thuê đất thực hiện điều ước đã cam kết hoặc theo nguyên tắc có đi có lại. Đối với các dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đang được hưởng ưu đãi miễn tiền sử dụng đất khi chuyển sang hình thức thuê đất thì tiếp tục được miễn nộp tiền thuê đất cho thời gian sử dụng đất còn lại. Đối với dự án sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa) thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

Việc miễn tiền thuê đất đối với dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn thực hiện theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn và được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định của pháp luật.

Miễn tiền thuê đất đến hết năm 2020 đối với diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức theo quy định của pháp luật cho từng vùng đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên, xã viên hợp tác xã nông nghiệp nhận giao khoán của doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp nay phải chuyển sang thuê đất và ký hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao được miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản. Cụ thể, miễn tiền thuê đất 11 năm nếu nhà đầu tư thực hiện đầu tư tại địa bàn cấp huyện không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; miễn tiền thuê đất 15 năm nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư; toàn bộ thời gian thuê đất nếu đầu tư tại địa bàn cấp huyện thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định miễn tiền thuê đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

#### c. Quy định về giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

Việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với hợp tác xã thuê đất để sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh là 50%; thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích

sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà bị thiên tai, hỏa hoạn làm thiệt hại dưới 40% sản lượng được xét giảm tiền thuê tương ứng; thiệt hại từ 40% trở lên thì được miễn tiền thuê đối với năm bị thiệt hại. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước, trong đó nếu thiệt hại dưới 40% sản lượng, được xét giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % thiệt hại; nếu thiệt hại từ 40% sản lượng trở lên, được xét miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với năm bị thiệt hại. Tỷ lệ % sản lượng thiệt hại được căn cứ theo sản lượng thu hoạch của vụ thu hoạch trong điều kiện sản xuất bình thường của vụ sản xuất liền kề trước đó hoặc của vụ thu hoạch gần nhất sản xuất trong điều kiện bình thường trước đó và do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

Thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao về ưu đãi đầu tư khi bị thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất khả kháng thì được giảm 50% tiền thuê đất, mặt nước trong thời gian ngừng sản xuất kinh doanh.

Thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện giảm tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ về ưu đãi đầu tư đối với khu kinh tế, khu công nghệ cao. Thuê đất đối với các dự án đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn thực hiện giảm tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ về ưu đãi đầu tư trong nông nghiệp, nông thôn. Dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên thực hiện giảm tiền thuê đất theo điều ước đã cam kết hoặc theo nguyên tắc có đi có lại.

### **5.3.4. Thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước**

#### *a. Thủ tục xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước*

Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất) về thuê đất; quyết định giá đất, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm; Bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc xác định và thu nộp tiền thuê đất. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ địa chính theo quy định; cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất và ra thông báo tiền thuê đất gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp. Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền thuê đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung; sau khi có đủ hồ sơ địa chính thì thời hạn hoàn thành là sau 05 ngày làm việc được tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

Hàng năm, cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện. Sau thời kỳ ổn định đơn giá thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho

người thuê đất thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho thời kỳ ổn định tiếp theo theo quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh. Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu nộp tiền thuê đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

*b. Thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước*

**Bước 1. Nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước**

Người thuê đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trường hợp nộp hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì việc luân chuyển hồ sơ cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

Hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản gồm: Văn bản đề nghị miễn tiền thuê đất, trong đó ghi rõ diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất và lý do miễn và thời gian miễn tiền thuê đất (01 bản chính); Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư, trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư (01 bản sao); Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp thuộc đối tượng được cấp các loại giấy tờ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư (01 bản sao); Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật (01 bản sao); Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (01 bản sao).

Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật về đầu tư gồm: Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, trong đó ghi rõ diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất và lý do miễn, giảm và thời gian miễn, giảm tiền thuê đất (01 bản chính); Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư, trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư và trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nay chuyển sang thuê đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất nay thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất (01 bản sao); Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nay chuyển sang thuê đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất nay thuộc đối tượng được được miễn, giảm tiền thuê đất (01 bản sao); Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (01 bản sao). Trường hợp dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư thì thành phần hồ sơ không cần phải có Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư năm 2014.

Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới gồm: Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, trong đó ghi rõ diện tích đất thuê,

thời hạn thuê đất và lý do miễn, giảm và thời gian miễn, giảm tiền thuê đất (01 bản chính); Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (01 bản sao); Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất (01 bản sao).

Hồ sơ miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động trong các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật Đầu tư năm 2014 gồm: Văn bản đề nghị được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động (01 bản chính); Văn bản xác nhận của cơ quan đăng ký đầu tư về thời gian tạm ngừng hoạt động của dự án hoặc văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (01 bản chính); Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (01 bản sao).

Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân thuê trên đất thuê lại của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp gồm: Văn bản của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đề nghị được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân (01 bản chính); Văn bản của nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng đề nghị được miễn tiền thuê đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân (01 bản chính); Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật đầu tư, nhà ở (01 bản sao); Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân theo quy định của pháp luật (01 bản sao); Hợp đồng thuê lại đất giữa chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho công nhân và doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (01 bản sao).

Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất đối với đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học gồm: Văn bản đề nghị được miễn, giảm tiền thuê đất, trong đó ghi rõ: đất xây dựng phòng thí nghiệm, đất xây dựng cơ sở ươm tạo công nghệ và ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở thực nghiệm, đất xây dựng cơ sở sản xuất thử nghiệm (01 bản chính); Giấy chứng nhận doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp khoa học và công nghệ, tổ chức khoa học và công nghệ (01 bản sao); Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (01 bản sao).

## ***Bước 2. Xác định và ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước***

Căn cứ vào Hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuê ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn, giảm theo thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP. Cụ thể như sau:

- *Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:* Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất. Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Cơ quan thuế xác

định số tiền thuê đất được miễn, giảm bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với số năm được miễn, giảm và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất.

- *Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*: Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: Cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn cho cả thời hạn thuê đất được tính bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn cụ thể vào Quyết định miễn tiền thuê đất. Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính tiền thuê đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất được miễn bằng diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất tương ứng với thời hạn thuê đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn cụ thể vào Quyết định miễn tiền thuê đất.

Quyết định miễn hoặc giảm tiền thuê đất phải ghi rõ: Lý do được miễn, giảm; thời gian thuê đất; thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất và số tiền thuê đất được miễn, giảm và phải ghi rõ nội dung: “Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm”. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan thuế ra quyết định miễn, giảm tiền thuê đất hoặc thông báo cho người thuê đất biết lý do không thuộc diện được miễn, giảm. Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện theo mẫu số 02 (Ban hành kèm theo Thông tư số 77/2014/TT-BTC).

Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; căn cứ vào hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất, cơ quan thuế phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, thẩm định, xác định thời gian xây dựng cơ bản và ban hành Quyết định miễn tiền thuê đất đối với từng dự án đầu tư nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất; Đối với trường hợp bị thiên tai, hoả hoạn, tai nạn bất khả kháng, căn cứ Biên bản xác định mức độ thiệt hại và các giấy tờ khác có liên quan, cơ quan thuế ra thông báo giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

#### c. Quy định về thu, nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước

Tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam; trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp. Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đến người thuê đất, thuê mặt nước; đồng thời gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất/Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường. Người

thuê đất, thuê mặt nước phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế.

Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm, tiền thuê nộp mỗi năm 2 kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm. Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước của cơ quan thuế, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo Thông báo; trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất, thuê mặt nước còn lại theo Thông báo. Quá thời hạn này, người được Nhà nước cho thuê đất chưa nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

## CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 5

1. Trình bày khái niệm và vai trò của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
2. Phân tích, đánh giá các quy định về xác định giá đất khi tính thu tiền sử dụng đất.
3. Nêu và so sánh các phương pháp tính tiền sử dụng đất trong các trường hợp cụ thể.
4. Đánh giá quy định về thu tiền sử dụng đất khi được công nhận quyền sử dụng đất ở.
5. Nêu và phân tích những quy định chung về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
6. Trình bày cách xác định tiền thuê đất trong một số trường hợp cụ thể.
7. Hãy cho biết các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước.
8. Phân tích các quy định về thu, nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, thuê mặt nước.

## BÀI TẬP

**Bài tập 1.** Ngày 14 tháng 01 năm 2005, Công ty Trách nhiệm hữu hạn C được giao  $6.000\text{m}^2$  đất tại thành phố Hà Nội để làm mặt bằng cơ sở sản xuất, kinh doanh theo hình thức có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm. Tháng 01 năm 2015, Công ty Trách nhiệm hữu hạn C được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán trên toàn bộ diện tích đất trên. Tính tiền sử dụng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn C đất phải nộp khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Biết: giá đất ở và giá đất sản xuất, kinh doanh trong Bảng giá đất tương ứng là  $10,3$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ,  $7,5$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ; giá đất ở và giá đất sản xuất, kinh doanh cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh tương ứng là  $13,2$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ,  $8,9$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ; hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở và đất sản xuất, kinh doanh là  $1,6$ .

**Bài tập 2.** Ngày 24 tháng 11 năm 2015, Công ty Cổ phần X nhận chuyển nhượng  $4.000\text{m}^2$  đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại tỉnh Nam Định để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tính tiền sử dụng đất, Công ty Cổ phần X phải nộp. Biết: Toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng được giao ngày 20 tháng 10 năm 1995 với thời hạn sử dụng 20 năm và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất; giá đất ở và giá đất sản xuất, kinh doanh trong Bảng giá đất tương ứng là  $7,2$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ,  $5,5$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ; giá đất ở và giá đất sản xuất, kinh doanh cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh tương ứng là  $10,6$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ,  $7,3$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ; hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở và đất sản xuất, kinh doanh là  $1,3$ .

**Bài tập 3.** Ngày 21 tháng 7 năm 2017, Công ty Cổ phần B nhận chuyển nhượng  $6.000\text{ m}^2$  đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tính tiền sử dụng đất, Công ty Cổ phần B phải nộp. Biết: Toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng được giao ngày 16 tháng 11 năm 1997 với thời hạn sử dụng 40 năm và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất; giá đất ở và giá đất sản xuất, kinh doanh trong Bảng giá đất tương ứng là  $17,8$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ,  $15,2$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ; giá đất ở và giá đất sản xuất, kinh doanh cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh tương ứng là  $20,7$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ,  $17,2$  triệu đồng/ $\text{m}^2$ ; hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở và đất sản xuất, kinh doanh là  $1,5$ .

**Bài tập 4.** Ngày 23 tháng 01 năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam cho Công ty Cổ phần X (doanh nghiệp đầu tư nước ngoài) thuê đất 50 năm theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với diện tích đất tính thu tiền thuê đất là  $20.000\text{m}^2$ . Tại thời điểm xác định tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp do Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam quyết định tại cùng vị trí tương ứng với thời hạn giao đất 70 năm là  $10$  triệu

đồng/m<sup>2</sup>. Hãy xác định tiền thuê đất cho diện tích trên, biết rằng, hệ số điều chỉnh bằng giá đất là 1,3; giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh là 15,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

**Bài tập 5.** Ngày 14 tháng 01 năm 2006, Công ty Cổ phần X được giao 16.500m<sup>2</sup> đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất tại tỉnh Thái Nguyên theo hình thức có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 30 năm. Ngày 14 tháng 01 năm 2016, Công ty Cổ phần X được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán trên toàn bộ diện tích đất trên. Tính tiền sử dụng đất Công ty Cổ phần X đất phải nộp khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Biết: giá đất ở và giá đất sản xuất, kinh doanh trong Bảng giá đất tương ứng là 12,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, 9,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>; giá đất ở và giá đất sản xuất, kinh doanh cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh tương ứng là 15,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>, 10,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở và đất sản xuất, kinh doanh là 1,2.

**Bài tập 6.** Ngày 22 tháng 02 năm 2018, Hộ gia đình bà H được chuyển 150,5m<sup>2</sup> đất vườn cùng thửa đất có nhà ở không phải là đất ở thành đất ở tại thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Tính tiền sử dụng đất Hộ gia đình bà H phải nộp khi được chuyển mục đích sử dụng đất. Biết: Giá đất quy định của đất vườn và đất ở tương ứng là 3,4 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 7,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>; giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh của đất vườn và đất ở tương ứng là 4,6 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 9,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh giá đất của các loại đất là 1,3. Hạn mức giao đất cho hộ gia đình là 80,0m<sup>2</sup>.

**Bài tập 7.** Ngày 13 tháng 7 năm 2018, Hộ gia đình bà G được chuyển 550,5m<sup>2</sup> đất trồng lúa được giao không thu tiền sử dụng đất thành đất ở tại tỉnh Bắc Giang. Tính tiền sử dụng đất Hộ gia đình bà G phải nộp khi được chuyển mục đích sử dụng đất. Biết: Giá đất quy định của đất trồng lúa và đất ở tương ứng là 4,6 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 9,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>; giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh của đất trồng lúa và đất ở tương ứng là 5,8 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 12,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>; hạn mức giao đất cho hộ gia đình là 100,0m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh giá đất của các loại đất là 1,5.

**Bài tập 8.** Ngày 21 tháng 5 năm 2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn K được chuyển 15.000,7m<sup>2</sup> đất nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất và 2.034,1m<sup>2</sup> đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (do nhận chuyển quyền sử dụng đất) thành đất ở tại thành phố Hà Nội. Tính tiền sử dụng đất Công ty Trách nhiệm hữu hạn K phải nộp khi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất kể trên. Biết: Giá đất quy định của đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất ở tương ứng là 4,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, 7,6 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 9,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>; giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh của đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất ở tương ứng là 5,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, 9,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 11,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh giá đất của các loại đất là 1,3.

**Bài tập 9.** Ông A đang sử dụng 01 thửa đất ở có diện tích 1.320m<sup>2</sup> tại thành phố Hà Nội. Thửa đất có nhà ở nhưng không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1990. Năm 2015,

ông A được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho thừa đất trên. Tính tiền sử dụng đất ông A phải nộp. Biết: Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất là  $120m^2$ ; giá đất quy định và giá đất cụ thể xác định theo phương pháp so sánh lần lượt là 8 triệu đồng/ $m^2$  và 12 triệu đồng/ $m^2$ ; hệ số điều chỉnh bảng giá đất là 1,9 lần.

**Bài tập 10.** Hộ gia đình ông A đang sử dụng 02 thửa đất; thửa đất thứ nhất là đất có nhà ở, không có giấy tờ theo quy định tại Khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1995, có diện tích  $60m^2$  tại thành phố Thái Nguyên; thửa đất thứ hai có diện tích  $1.200m^2$  tại tỉnh Hưng Yên, là đất nông nghiệp được nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nay nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương. Năm 2019, ông A được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất thứ nhất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất thứ hai sang đất ở. Tính tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình ông A phải nộp. Biết: Hộ gia đình ông A lựa chọn thửa đất thứ nhất để xác định diện tích đất trong hạn mức; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên và tỉnh Hưng Yên lần lượt là  $120m^2$  và  $100m^2$ ; giá đất ở quy định của thửa đất thứ nhất và thửa đất thứ 2 tương ứng là 5 tr.đồng/ $m^2$  và 6 tr.đồng/ $m^2$ ; giá đất nông nghiệp quy định của thửa đất thứ 2 là 0,5 tr.đồng/ $m^2$ ; giá đất thị trường xác định theo phương pháp so sánh đối với loại đất ở, đất nông nghiệp của thửa đất thứ 2 lần lượt là 12 và 1 tr.đồng/ $m^2$ ; hệ số điều chỉnh bảng giá đất cho các loại đất tại cả 2 tỉnh trên đều là 1,7 lần.

**Bài tập 11.** Ông A, ông B và bà C tại tỉnh Long An được bố mẹ thừa kế 01 thửa đất có diện tích  $330m^2$ , có nguồn gốc là đất không có giấy tờ theo Khoản 1, Điều 100, Luật Đất đai năm 2013, có nhà ở và sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương. Năm 2018, thửa đất trên được cơ quan Nhà nước công nhận tiền sử dụng đất. Tính tiền sử dụng đất phải nộp cho ông A, ông B và bà C. Biết: Ông A và ông B chưa được xác định diện tích đất trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất lần nào; bà C đã được xác định đủ diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất khác; hạn mức sử dụng đất tại tỉnh Long An là  $120m^2$ ; giá đất ở quy định là 8 tr.đồng/ $m^2$ ; hệ số điều chỉnh bảng giá đất là 1,7.

**Bài tập 12.** Ngày 15 tháng 11 năm 2018, Doanh nghiệp đầu tư nước ngoài A được thuê  $5.000m^2$  đất với thời gian thuê 30 năm để xây dựng nhà máy chế biến thức ăn gia súc tại tỉnh Bắc Ninh theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Tính tiền thuê đất Doanh nghiệp A phải trả. Biết: giá đất quy định và giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh của loại đất Doanh nghiệp A thuê tương ứng là 10,3 tr.đồng/ $m^2$  và 16,5 tr.đồng/ $m^2$ ; hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2; tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất là 1,3%.

**Bài tập 13.** Ngày 25 tháng 12 năm 2018, Doanh nghiệp May mặc K được thuê  $15.000m^2$  đất với thời gian thuê 45 năm để xây dựng xưởng may quần áo xuất khẩu tại tỉnh Lạng Sơn theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Tính tiền thuê đất Doanh nghiệp K phải trả. Biết: Giá đất quy định và giá đất cụ thể được xác định theo phương

pháp so sánh của loại đất Doanh nghiệp K thuê tương ứng là 7,6 tr.đồng/m<sup>2</sup> và 10,4 tr.đồng/m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1; tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất là 0,7%.

**Bài tập 14.** Ngày 23 tháng 12 năm 2018, Doanh nghiệp Z trúng đấu giá thửa đất 3.500m<sup>2</sup> tại Bắc Ninh với thời gian thuê 50 năm và đơn giá thuê đất 0,54 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tính tiền thuê đất Doanh nghiệp Z phải trả năm 2019 và năm 2030. Biết: Giá đất quy định và giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh của loại đất Doanh nghiệp Z thuê tương ứng là 4,8 tr.đ/m<sup>2</sup> và 6,1 tr.đ/m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2; tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất là 1,7%.

**Bài tập 15.** Ngày 12 tháng 7 năm 2018, Doanh nghiệp H thuê 16.000,6m<sup>2</sup> đất tại Hải Dương để sản xuất phân bón, trong đó 10.000m<sup>2</sup> trả tiền thuê một lần, 6.000,6m<sup>2</sup> trả tiền thuê hàng năm không qua đấu giá quyền sử dụng đất. Tính tiền thuê đất Doanh nghiệp H phải trả tính đến hết năm 2019. Biết: Thời gian thuê đất 50 năm, giá đất quy định và giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh của loại đất Doanh nghiệp H thuê tương ứng là 3,4 tr.đồng/m<sup>2</sup> và 5,1 tr.đồng/m<sup>2</sup>; hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1; tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất là 1,2%; Doanh nghiệp H đã chi trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định để thu hồi diện tích đất được thuê và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt bằng 15% tổng số tiền thuê đất trả một lần.

## PHẦN B. THỰC HÀNH

### BÀI 1. LẬP HỒ SƠ THU HỒI ĐẤT VÀ PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH Cư KHI NHAU NƯỚC THU HỒI ĐẤT

#### 1.1. MỤC TIÊU

Giúp sinh viên nắm vững và rèn luyện kỹ năng lập hồ sơ thu hồi đất, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

#### 1.2. NỘI DUNG THỰC HIỆN

##### *Bước 1. Lập hồ sơ thông báo thu hồi đất*

Sinh viên lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất. Hồ sơ gồm: Tờ trình kèm theo dự thảo thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án; Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thu hồi; Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với các thửa đất nằm trong ranh giới khu đất thu hồi.

##### *Bước 2. Thống kê, tổng hợp thông tin liên quan đến dự án*

Từ các số liệu, tài liệu liên quan đến dự án do giảng viên cung cấp, sinh viên thực hiện thống kê, tổng hợp diện tích đất bị thu hồi và các tài sản trên đất cho từng đối tượng sử dụng đất trong khu vực dự án bị thu hồi đất. Diện tích đất được thống kê, tổng hợp theo từng loại đất và cho từng chủ sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp, cần xác định tỷ lệ diện tích thu hồi so với diện tích sử dụng đất để làm cơ sở xác định việc hỗ trợ ổn định đời sống.

##### *Bước 3. Lập hồ sơ trình ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc (nếu có)*

Sinh viên thực hiện lập hồ sơ ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc gồm: Thông báo thu hồi đất; Văn bản đề nghị kiểm đếm bắt buộc của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; Báo cáo của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi về quá trình vận động, thuyết phục người sử dụng đất theo quy định để thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định kiểm đếm bắt buộc.

##### *Bước 4. Xác định đối tượng đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Sinh viên xác định đối tượng, diện tích và các tài sản gắn liền với đất đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Nội dung xác định gồm:

- Diện tích đất đủ điều kiện được bồi thường (xác định cho từng chủ sử dụng đất);
- Các loại tài sản gắn liền với đất;

- Đối tượng đủ điều kiện hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ đối với đất công ích của xã, phường, thị trấn; các khoản hỗ trợ khác.

- Số hộ đủ điều kiện tái định cư.

#### *Bước 5. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xây dựng dựa trên diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giá đất cụ thể... Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được lập chi tiết cho từng đối tượng bị thu hồi đất, sau đó tổng hợp cho toàn dự án.

#### *Bước 6. Lập hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất*

Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất gồm: Thông báo thu hồi đất; Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được thẩm định và bản tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất bị thu hồi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100, Luật Đất đai năm 2013; Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất.

#### *Bước 7. Lập hồ sơ ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất*

Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất gồm: Quyết định thu hồi đất; Văn bản đề nghị cưỡng chế thu hồi đất của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; Báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi về quá trình vận động, thuyết phục người có đất thu hồi theo quy định nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

### **1.3. YÊU CẦU CỦA BÀI THỰC HÀNH**

- Xác định đúng, đủ các đối tượng đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

- Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được lập đầy đủ và chính xác về số tiền bồi thường, hỗ trợ cho từng đối tượng bị thu hồi đất và bố trí tái định cư cho các đối tượng được tái định cư.

- Các loại hồ sơ được lập theo đúng trình tự về thời gian và các bước thực hiện quá trình thu hồi đất với đầy đủ các loại tài liệu theo quy định.

## BÀI 2. LẬP HỒ SƠ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

### 2.1. MỤC TIÊU

Giúp sinh viên nắm vững và rèn luyện kỹ năng thực hiện các bước lập hồ sơ khi giao đất hoặc khi cho thuê đất trong những trường hợp cụ thể và nội dung các văn bản cần phải chuẩn bị khi giao đất, cho thuê đất trên thực tế.

### 2.2. NỘI DUNG THỰC HIỆN

#### 2.2.1. Lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

##### a. Hồ sơ người xin giao đất, cho thuê đất

- Đơn xin giao đất, cho thuê đất.

- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư (đối với trường hợp dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư);

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất (đối với trường hợp dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư);

- Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư (đối với trường hợp dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư);

- Bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình (đối với trường hợp dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư);

- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

##### b. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất

- Các giấy tờ ở phần (a).

- Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất.

- Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất hoặc dự thảo quyết định cho thuê đất.

#### 2.2.2. Lập hồ sơ giao đất trên thực địa

- Biên bản giao đất trên thực địa.

- Biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có).

### 2.3. YÊU CẦU SẢN PHẨM THỰC HÀNH

Sinh viên nộp bài đúng và đủ các nội dung ở mục 2.2.1.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

### Tiếng Việt:

1. Ban Bí thư Trung ương Đảng (1983a). Chỉ thị số 19-CT/TW ngày 03 tháng 5 năm 1983 của Ban Bí thư về việc hoàn thành điều chỉnh ruộng đất, đẩy mạnh cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nông nghiệp ở các tỉnh Nam Bộ.
2. Ban Bí thư Trung ương Đảng (1983b). Chỉ thị số 29-CT/TW ngày 12 tháng 11 năm 1983 của Ban Bí thư về việc đẩy mạnh giao đất, giao rừng, xây dựng rừng và tổ chức kinh doanh theo phương thức nông - lâm kết hợp.
3. Ban chấp hành Trung ương Đảng (2012). Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 Hội nghị lần thứ sáu của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.
4. Bộ Chính trị (1988). Nghị quyết số 10-NQ/TW ngày 05 tháng 4 năm 1988 về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp.
5. Bộ Tài chính (2014a). Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
6. Bộ Tài chính (2014b). Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
7. Bộ Tài chính (2014c). Quyết định số 1939/QĐ-BTC ngày 14 tháng 8 năm 2014 về việc dính chính Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài chính quy định về thu tiền sử dụng đất.
8. Bộ Tài chính (2016a). Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
9. Bộ Tài chính (2016b). Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
10. Bộ Tài chính (2017a). Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23 tháng 8 năm 2017 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.
11. Bộ Tài chính (2017b). Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2017 hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi nhà nước thu hồi đất và việc quản lý, sử dụng số tiền bồi thường tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng, số tiền hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất.

12. Bộ Tài chính (2018a). Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.
13. Bộ Tài chính (2018b). Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của ND số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
14. Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016a). Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của hội đồng thẩm định giá đất.
15. Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016b). Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 quy định hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.
16. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2010). Báo cáo thuyết minh tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) cấp quốc gia.
17. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012). Báo cáo số 193/BC-BTNMT ngày 06 tháng 9 năm 2012 về tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai.
18. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.
19. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017). Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 về quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
20. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính (2016). Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.
21. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp (2015a). Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ.
22. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp (2015b). Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.
23. Bộ Thủy sản và Tổng cục Quản lý ruộng đất (1991). Thông tư số 05-TT/LB ngày 18 tháng 12 năm 1991 hướng dẫn việc quản lý, sử dụng đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản.
24. Các Mác (1867). Tư bản, Quyền I (Das Kapital). Nhà xuất bản Trẻ 2006.
25. Các Mác (1987). Tư bản, phê phán Khoa Kinh tế - Chính trị, tập 3, Phần 2. Nhà Xuất bản Sự thật, Hà Nội và Nhà Xuất bản Tiến bộ, Mát-xcơ-va.
26. Cao Việt Hà và Phạm Phương Nam (2018). Quan điểm về sửa đổi, hoàn thiện quy định về quyền và trách nhiệm của Nhà nước trong vai trò chủ thể đại diện sở hữu toàn dân về đất

đai và là tổ chức quyền lực công thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với đất đai, trong bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng XHCN ở Việt Nam. Hội thảo Kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số quy định trong Luật Đất đai năm 2013. Hà Nội, ngày 07 tháng 11 năm 2018.

27. Châu Hoàng Thân (2016). Bắt cập trong quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tạp chí Khoa học Đại học Cần Thơ. (44). tr. 1-9.
28. Chính phủ (2004). Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai.
29. Chính phủ (2006). Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần.
30. Chính phủ (2007). Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
31. Chính phủ (2010). Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08 tháng 6 năm 2010 về kiểm soát thủ tục hành chính.
32. Chính phủ (2014a). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thi hành Luật Đất đai.
33. Chính phủ (2014b). Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 qui định về giá đất.
34. Chính phủ (2014c). Nghị định số 45/2014/NĐ-C ngay 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.
35. Chính phủ (2014d). Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
36. Chính phủ (2014đ). Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
37. Chính phủ (2014e). Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2014 ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.
38. Chính phủ (2016). Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
39. Chính phủ (2017a). Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
40. Chính phủ (2017b). Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao.

41. Chính phủ (2017c). Nghị định số 123/2017/NĐ-CP 14 tháng 11 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
42. Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (1992). Quyết định số 327/CT ngày 15 tháng 9 năm 1992 về một số chủ trương, chính sách sử dụng đất trồng, đồi núi trọc, rừng, bãi bồi ven biển và mặt nước.
43. Chủ tịch nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa (1955). Sắc lệnh số 234/SL ngày 14 tháng 6 năm 1955 ban hành Chính sách tôn giáo.
44. Đảng Cộng sản Việt Nam (1991). Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VII của Đảng: Thông qua “Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương (khoá VI) tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VII”, ngày 27 tháng 6 năm 1991.
45. Đặng Võ (2012). Kinh nghiệm quốc tế về quản lý giá đất. Tạp chí Tài chính. (10).
46. Đào Chung Chính (2014). Nghiên cứu thực trạng và đề xuất đổi mới pháp luật về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Luận án Tiến sỹ Quản lý đất đai, Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội.
47. Diệu Linh (2011). Khái quát về tình hình sử dụng đất của Hàn Quốc. Truy cập ngày 03 tháng 3 năm 2018 tại <http://cks.inas.gov.vn/index.php?newsid=137>.
48. Đỗ Hậu và Nguyễn Đình Bồng (2012). Quản lý đất đai và bất động sản đô thị. Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
49. Hồ Thị Lam Trà, Đoàn Ngọc Phương, Phan Văn Thọ, Phan Thị Thanh Huyền, Bùi Nguyên Hạnh và Đỗ Tiến Thuấn (2017). Giá đất, tài chính đất đai - Cơ sở lý luận và thực tiễn. Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội.
50. Hoàng Phê (Chủ biên) (1988). Từ điển Tiếng Việt. Nhà xuất bản Từ điển Bách khoa, Hà Nội.
51. Hội đồng Bộ trưởng (1989). Nghị định số 30-HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 về thi hành Luật Đất đai.
52. Hội đồng Chính phủ (1980). Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước
53. Lê Du Phong (2005). Thực trạng thu nhập, đời sống, việc làm của người có đất bị thu hồi để xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, nhu cầu công cộng và lợi ích quốc gia, Báo cáo đề tài độc lập cấp Nhà nước: ĐTDL - 2005/25G, Hà Nội.
54. Lê Gia Chinh (2014). Nghiên cứu thực trạng và đề xuất cơ chế chính sách nâng cao hiệu quả việc giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức. Đề tài nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ. Bộ Tài nguyên và Môi trường.
55. Lê Xuân Bá và Trần Kim Chung (2006). Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
56. Lưu Quốc Thái (2006). Quá trình thị trường hóa đất đai ở Trung Quốc, một số đánh giá và bài học kinh nghiệm. Tạp chí Khoa học pháp luật. (2).
57. Luyện Hữu Cử, Phan Thị Thanh Huyền và Phạm Minh Hạnh (2017). Kết quả nghiên cứu bước đầu về hiểu biết của người dân đối với Luật Đất đai. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. 15. tr. 13-20.

58. Ngân hàng thế giới (2011). Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam.
59. Ngô Minh Thanh (2007). Nông nghiệp Đài Loan: Thành tựu và thách thức. Tạp chí Nghiên cứu Đông Bắc Á. (5).
60. Nguyễn Chí Mỳ, Hoàng Trọng Bắc, Hoàng Xuân Nghĩa và Nguyễn Thanh Bình (2012). Giải phóng mặt bằng ở Hà Nội - hệ lụy và hướng giải quyết. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
61. Nguyễn Đình Bồng, Lê Thanh Khuyến, Trần Minh Châu và Vũ Văn Phúc (2012). Quản lý đất đai ở Việt Nam 1945 - 2010. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
62. Nguyễn Đình Bồng, Trần Minh Hà và Nguyễn Thị Thu Hồng (2014). Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam. Nhà xuất bản chính trị Quốc gia, Hà Nội.
63. Nguyễn Đình Kháng và Vũ Văn Phúc (2000). Một số vấn đề về lý luận của Các Mác và Lê Nin về địa tô, ruộng đất. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
64. Nguyễn Khánh Ly (2016). Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay. Luận án tiến sỹ Luật học. Học viện Khoa học Xã hội - Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam.
65. Nguyễn Lưu Bảo Đoan (2012). Các nhân tố chuyển đổi đất nông nghiệp từ góc độ quy hoạch vùng. Tạp chí Quy hoạch Đô thị. (11).
66. Nguyễn Minh (2005). Những điều cần biết về giá đất, bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất. Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
67. Nguyễn Minh Hoàn (2013). Sự thay đổi chính sách từ quốc hữu hóa đến thị trường hóa đất đai ở Trung Quốc. Tạp chí Lý luận chính trị. (6). tr. 89-93.
68. Nguyễn Như Ý - Chủ biên (2009). Đại từ điển Tiếng Việt. Nhà xuất bản Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.
69. Nguyễn Tân Thịnh (2012). Đầu giá quyền sử dụng đất: Công cụ giải quyết bức xúc về đất đai. Tạp chí Tài chính. (10).
70. Nguyễn Thị Mai và Trần Minh Sơn (2006). Hỏi đáp pháp luật về chế độ sử dụng các loại đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài cư trú tại Việt Nam. Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
71. Nguyễn Thị Phượng (2010). Cẩm nang về công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
72. Nguyễn Trọng Tuấn (2016). Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới. Truy cập ngày 15 tháng 12 năm 2017 tại <https://thongtinthaphluatdansu.edu.vn/2016/12/09/kinh-nghiem-quan-ly-dat-dai-cua-mot-so-nuoc-tron-the-gioi/>.
73. Nguyễn Văn Khánh (2013). Nghiên cứu về quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam. Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội. (01). tr. 1-16.
74. Nguyễn Văn Sửu (2010). Đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam - Từ lí thuyết đến thực tiễn, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
75. Nguyễn Xuân Trọng (2012). Nghiên cứu thực trạng và đề xuất hoàn thiện trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhằm góp phần cải cách

thủ tục hành chính. Đề tài nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ. Bộ Tài nguyên và Môi trường.

76. Phạm Phương Nam (2014). Quy định về thu hồi đất, trưng dụng đất. Tạp chí Tài nguyên và Môi trường. (5/187).
77. Phạm Phương Nam (2015). Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai tại Việt Nam. Kỷ yếu Hội thảo Khoa học Quốc gia “Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn của việc thể chế hóa chế độ sở hữu toàn dân về đất đai phù hợp với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong Luật Đất đai năm 2013”. Hà Nội, ngày 07 tháng 10 năm 2015.
78. Phạm Phương Nam (2019). Đánh giá một số yếu tố tác động đến các khoản thu tài chính từ đất đai tại huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình. Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế “Econometrics and Statistical Methods - Applications in Economics and Finance” (ESM-AEF 2019), ngày 22 tháng 01 năm 2019.
79. Phạm Phương Nam và Hoàng Khánh Duy (2013). Đánh giá công tác chuyển đổi, chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất tại tỉnh Yên Bái. Tạp chí Khoa học Đất. (42).
80. Phạm Phương Nam và Nguyễn Đình Thắng (2014). Đánh giá công tác thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trên địa bàn thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An, Tạp chí Khoa học Đất. (44).
81. Phạm Phương Nam và Nguyễn Huy Lâm (2013). Đánh giá việc thực hiện các dự án giao đất dân cư, dịch vụ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Tạp chí Khoa học Đất. (41).
82. Phạm Phương Nam và Nguyễn Thanh Trà (2012). Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện một số dự án tại huyện Tiên Hải, tỉnh Thái Bình. Tạp chí Khoa học và Phát triển. Trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội. 10 (2).
83. Phạm Phương Nam và Nguyễn Văn Nghĩa (2016). Đánh giá công tác giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Tạp chí Khoa học Đất. (48).
84. Phạm Phương Nam và Phan Thị Thanh Huyền (2019). Giải pháp hoàn thiện quản lý đất đô thị Việt Nam trong bối cảnh Cách mạng Công nghiệp 4.0. Hội thảo Khoa học Quốc gia “Đô thị hóa trong Bối cảnh cách mạng Công nghiệp 4.0 tại Việt Nam: Xu hướng đổi mới và điều kiện phát triển”. Đại học Kinh tế quốc dân, ngày 20 tháng 3 năm 2019.
85. Phạm Phương Nam, Nguyễn Thanh Trà và Phan Thị Thanh Huyền (2013). Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tạp chí Tài nguyên và Môi trường. 10 (168).
86. Phạm Thu Thủy (2014). Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam. Luận án Tiến sĩ. Đại học Luật Hà Nội.
87. Phan Thị Thanh Huyền (2015). Vấn đề sở hữu toàn dân về đất đai trong giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Kỷ yếu Hội thảo Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn của việc thể chế hóa chế độ sở hữu toàn dân về đất đai theo quy định Luật Đất đai, 2013. tr. 121-126.
88. Phan Thị Thanh Huyền và Nguyễn Văn Quân (2014). Quy định về giá đất tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Kỷ yếu Hội thảo “Chính sách, pháp luật đất đai”. Học viện Nông nghiệp Việt Nam. tr. 87-92.

89. Phan Thị Thanh Huyền và Thân Đức Hoàng (2017). Đánh giá thực trạng giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Tạp chí Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Số 14, tr. 35-42.
90. Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Lê Thực Anh và Phan Đình Bình (2015). Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Tạp chí Khoa học và công nghệ Đại học Thái Nguyên. Tập 143 (số 13/2). tr. 105-119.
91. Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Thị Thu Hương và Ngô Thị Hà (2018). Đánh giá thực trạng cho thuê đất đối với các tổ chức trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Kỷ yếu “Hội thảo khoa học khoa học nữ cán bộ viên chức năm 2018”. Học viện Nông nghiệp Việt Nam. tr. 87-95.
92. Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Văn Quân và Thân Đức Hoàng (2016). Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Tạp chí Khoa học đất. (48). tr. 116-121.
93. Phương Thảo (2013). Kinh nghiệm thu hồi đất của một số quốc gia trên thế giới. Truy cập ngày 11/09/2013 từ <http://noichinh.vn/ho-so-tu-lieu/201309/kinh-nghiem-thu-hoi-dat-cua-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-292298/>.
94. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1946). Hiến pháp năm 1946.
95. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1953). Luật Cải cách ruộng đất năm 1953.
96. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1959). Hiến pháp năm 1959.
97. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1980). Hiến pháp năm 1980.
98. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1987). Luật Đất đai năm 1987.
99. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1992). Hiến pháp năm 1992.
100. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1993). Luật Đất đai năm 1993.
101. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (1998). Luật Đất đai năm 1998.
102. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2001). Luật Đất đai năm 2001.
103. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2003). Luật Đất đai năm 2003.
104. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2013a). Hiến pháp năm 2013.
105. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2013b). Luật Đất đai năm 2013.
106. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2015). Nghị quyết số 112/2015/QH13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông trường, lâm trường quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác sử dụng.
107. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (2017). Luật Quy hoạch.
108. Sơn Hà (2012). Hệ thống văn bản quy định về giá đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.
109. Thủ tướng Chính phủ (1955). Điều lệ 599-TTg ngày 09 tháng 10 năm 1955 về cải cách ruộng đất ở ngoại thành.
110. Thủ tướng Chính phủ (2015). Quyết định số 11/2015/QĐ-TTg ngày 03 tháng 04 năm 2015 quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

này và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao (cấp) không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

111. Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Thị Dung, Phạm Thu Thủy, Nguyễn Thị Nga, Nguyễn Hồng Nhụng và Huỳnh Minh Phương (2013). Giáo trình Luật Đất đai. Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.
112. Trần Tiến Hải (2015). Thực hiện pháp luật về giá quyền sử dụng đất ở các tỉnh Bắc Trung Bộ Việt Nam hiện nay. Luận án tiến sĩ Luật học. Học viện Chính trị Quốc gia.
113. Trần Tú Cường (2012). Nghiên cứu cơ sở lý luận và quy định về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đai của một số quốc gia trên thế giới, rút ra những kinh nghiệm cho Việt Nam. Đề tài nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ. Bộ Tài nguyên và Môi trường.
114. Viện Khoa học pháp lý (2006). Từ điển Luật học. Nhà xuất bản Từ điển Bách khoa và Nhà xuất bản Tư pháp.
115. Viện Nghiên cứu Quản lý đất đai (2012). Nghiên cứu đặc điểm và tính kế thừa của hệ thống pháp luật đất đai từ năm 1945 đến nay nhằm góp phần hoàn thiện hệ thống, chính sách, pháp luật đất đai ở Việt Nam. Đề tài nghiên cứu Khoa học và Phát triển Công nghệ cấp Bộ. Bộ Tài nguyên và Môi trường.
116. Vũ Anh Tuấn, Phạm Quang Phân và Tô Đức Hạnh (2007). Kinh tế Chính trị Mác - Lênin (in lần thứ 2 có sửa chữa, bổ sung). Nhà xuất bản Tổng hợp, thành phố Hồ Chí Minh.

#### Tiếng Anh:

117. Asian Development Bank (1998). Handbook on Resettlement: A guide to good practice.
118. ChengriDing (2003). Land Policy Reform in China: Assessment and prospects.
119. Colin Brown and Chen Kai (1999). Land reform, household specialisation and rural development in China. The 43rd Annual Conference of the Australian Agricultural and Resource Economics Conference, held at Christchurch, New Zealand, from 20 to 22 January.
120. Deininger (2003). Land Policies for Growth and Poverty reduction. Oxford etc, Washington, D.C, Oxford University Press, The World Bank, 239.
121. Eunhye Jang (2017). Land Compensation Act in Korea. Retrieved on 15/6/2018 at file:///C:/Users/Admin/Downloads/rpt\_8773354516937535185\_Land%20Compensation%20Act%20in%20Korea.pdf.
122. Lu Qi, Leif Söderlund, Wu Peilin and Li Juan (2013). Cultivated land loss arising from the rapid urbanization in China, Institute of Geographical Sciences and Natural Resources Research, Chinese Academy of Sciences, Beijing 100101, China, MTT Agrifood Research Finland, FIN-31600 Jokioinen, Finland. Retrieved on 15/11/2013 at [http://www.mtt.fi/met/pdf/articles/met68\\_p313-327.pdf](http://www.mtt.fi/met/pdf/articles/met68_p313-327.pdf).
123. Mitsuya Hasebe and Yuma Meguro (2016). Regulation of Japan on Land Use- Valuation - Taxation. Mongolian-Japanese CPTAs Joint Conference II Session iii, Sep. 20th in 2016.
124. Pham Phuong Nam and Phan Thị Thành Huyền (2018). Development of Vietnam Real Estate Market in The Industrial Revolution 4.0. The 1st International Conference on Contemporary Issues on Economics, Management & Business (1st CIEMB 2018), November 29th-30th 2018.

125. Oxford University Press (2010). Oxford Dictionary of English.
126. State Council (1999). Regulation on the Implementation of the Land Administration Law of the Peoples Republic of China (2014 Revision)
127. The People's Republic of China (1950). Land Reform Law of China.
128. The People's Republic of China (1988). Land Administration Law of the People's Republic of China (2004 Revision).
129. The People's Republic of China (2007). Property Rights Law of the People's Republic of China.
130. The People's Republic of China (1982). Constitution of the People's Republic of China (1988, 1993, 1999 and 2004 Revision).
131. The Democratic People's Republic of Korea (1977). Land Law. The Democratic People's Republic of Korea (2002). Act on acquisition of and compensation for land, etc. for public works projects (2003, 2004, 2005, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 and 2007 Revision).
132. The Democratic People's Republic of Korea (2016). Farmland Act.
133. State Council of the People's Republic of China (1990). Interim Regulations of the People's Republic of China concerning the Assignment and Transfer of the Use Right of the State-owned Land in Cities and Towns.
134. The National Diet (1946). The Constitution of Japan.
135. The National Diet (1953). Agricultural Land Act.
136. The National Diet (2006). Japan's Civil Code.
137. United Nations Population Division (2019). Countries in the world by population in 2019. Retrieved on 10/2/2019 at <http://www.worldometers.info/world-population/population-by-country/>.
138. Yamashita Yasuhiro (2013). Land Acquisition & Compensation for Public Use, General Incorporated Foundation Japan Organization for Land Acquisition and Compensation in Japan.
139. Willy H. Verheyen (2009). Encyclopedia of land use, land cover and soil sciences - Land use planning. Volume III. Eolss publishers Co. Ltd., Oxford, United Kingdom.
140. Zeluel (2000). The evaluation of land lease policy of Addis Ababa, Land and Real Estate Management. Addis Ababa, ECSC: 11. Downloaded 21 November 2011 from [http://www.adb.org/sites/default/files/pub/1998/Handbook\\_on\\_Resettlement.pdf](http://www.adb.org/sites/default/files/pub/1998/Handbook_on_Resettlement.pdf).

### **Tiếng Pháp:**

141. Institut Français d'information Juridique (2019). Code Civil Français.
142. Institut Français d'information Juridique (2019). Code de l'urbanisme français.
143. Institut Français d'information Juridique (2019). Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique Dernière modification.
144. Jean-Pierre Boinon (2011). Les politiques foncières agricoles en France depuis 1945, économie et statistique N° 444–445.
145. La Ve République française (1958). Constitution du 4 octobre 1958.

**Tiếng Nga:**

146. Федеральное Собрание Российской Федерации (1993). Конституция Российской Федерации.
147. Федеральное Собрание Российской Федерации (1994). Гражданский кодекс страны Россия.
148. Федеральное Собрание Российской Федерации (2001). Земельный кодекс Российской Федерации.

## PHỤ LỤC

Mẫu số 03b.

**Đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất/thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất<sup>1</sup>**

(Ban hành kèm theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017  
của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày.... tháng .... năm ....

ĐƠN 2....

Kính gửi: Sở/Phòng Tài nguyên và Môi trường<sup>3</sup> .....

1. Người xin giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất<sup>4</sup> .....

.....  
2. Địa chỉ/trụ sở chính:.....

3. Địa chỉ liên hệ:.....  
.....

4. Địa điểm khu đất:.....

5. Diện tích (m<sup>2</sup>):.....

6. Đế sử dụng vào mục đích<sup>5</sup>:.....

7. Thời hạn sử dụng:.....

8. Hình thức sử dụng đất<sup>6</sup>:.....

<sup>1</sup> Bổ sung Mẫu số 3b vào Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

<sup>2</sup> Ghi rõ: Đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất hoặc Đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất đồng thời thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

<sup>3</sup> Ghi rõ: Sở Tài nguyên và Môi trường nếu người đề nghị là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cơ sở tôn giáo hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường nếu người đề nghị là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

<sup>4</sup> Ghi rõ họ, tên cá nhân xin sử dụng đất/cá nhân đại diện cho hộ gia đình/cá nhân đại diện cho tổ chức; ghi thông tin về cá nhân (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu...); ghi thông tin về tổ chức (Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/d đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...).

<sup>5</sup> Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư hoặc cấp văn bản chấp thuận đầu tư.

9. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn.

Các cam kết khác (nếu có).....

.....  
Người làm đơn

(ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu-nếu có)

---

<sup>6</sup> Ghi rõ: đề nghị được giao đất có thu tiền sử dụng đất/giao đất không thu tiền sử dụng đất/thuê đất trả tiền hàng năm/thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

**Mẫu số 01. Đơn xin giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**  
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng  
Bộ Tài nguyên và Môi trường)*

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

..., ngày.... tháng ....năm ....

**ĐƠN<sup>1</sup>....**

**Kính gửi:** Ủy ban nhân dân<sup>2</sup> .....

1. Người xin giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất<sup>3</sup>

.....

2. Địa chỉ/trụ sở chính:.....

3. Địa chỉ liên hệ:.....

.....

4. Địa điểm khu đất:.....

5. Diện tích (m<sup>2</sup>):.....

6. Đế sử dụng vào mục đích:<sup>4</sup> .....

7. Thời hạn sử dụng:.....

8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn.

Các cam kết khác (nếu có):.....

**Người làm đơn**

*(ký và ghi rõ họ tên)*

<sup>1</sup> Ghi rõ đơn xin giao đất hoặc xin thuê đất hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất

<sup>2</sup> Ghi rõ tên ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

<sup>3</sup> Ghi rõ họ, tên cá nhân xin sử dụng đất/cá nhân đại diện cho hộ gia đình/cá nhân đại diện cho tổ chức; ghi thông tin về cá nhân (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu...); ghi thông tin về tổ chức (Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...)

<sup>4</sup> Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư hoặc cấp văn bản chấp thuận đầu tư

## Mẫu số 02. Quyết định giao đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng  
Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Số: ....

, ngày.... tháng ..... năm ....

### QUYẾT ĐỊNH

#### Về việc giao đất ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng ... năm ...;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của .....được phê duyệt tại Quyết định số .....của Ủy ban nhân dân .....

Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm.....,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Giao cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được giao đất) ...m<sup>2</sup> đất tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương ... để sử dụng vào mục đích ....

Thời hạn sử dụng đất là ... , kể từ ngày... tháng ... năm ... <sup>(1)</sup>

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được .... thẩm định.

Hình thức giao đất <sup>(2)</sup>:.....

Giá đất, tiền sử dụng đất phải nộp .....(đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất).<sup>(3)</sup>

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có): .....

**Điều 2:** Giao .....tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa;

3. Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

4. Chính lý hồ sơ địa chính.

**Điều 3:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân ..... và người được giao đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân..... chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của ...../.

*Nơi nhận:*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(1) Ghi: đến ngày... tháng... năm... đối với trường hợp giao đất có thời hạn.

(2) Ghi rõ các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất/giao đất có thu tiền sử dụng đất/chuyển từ thuê đất sang giao đất/chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất...

(3) Đối với trường hợp không ban hành riêng quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

### Mẫu số 03. Quyết định cho thuê đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Số: ....

..., ngày.... tháng.... năm....

#### QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho thuê đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng... năm...;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của..... được phê duyệt tại Quyết định số..... của Ủy ban nhân dân.....;

Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số.... ngày... tháng... năm....,

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Cho... (ghi tên và địa chỉ của người được thuê đất) thuê...m<sup>2</sup> đất tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương... để sử dụng vào mục đích....

Thời hạn sử dụng đất là..., kể từ ngày... tháng ... năm... đến ngày... tháng... năm ...

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được .... thẩm định.

Hình thức thuê đất: <sup>(1)</sup>....

Giá đất, tiền thuê đất phải nộp.....

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có): .....

**Điều 2:** Giao..... có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Ký hợp đồng thuê đất với.....

3. Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa;
4. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;
5. Chỉnh lý hồ sơ địa chính.

**Điều 3:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân..... và người được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân..... chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của...../.

*Nơi nhận:*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

---

<sup>(1)</sup> Ghi rõ: Trả tiền thuê đất hàng năm hay trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; chuyển từ giao đất sang thuê đất...

## Mẫu số 04. Hợp đồng cho thuê đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ....

..., ngày....tháng....năm....

### HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Quyết định số.....ngày...tháng... năm... của Ủy ban nhân dân.....về việc cho thuê đất.....!

Hôm nay, ngày ... tháng... năm... tại....., chúng tôi gồm:

#### I. Bên cho thuê đất:

.....  
.....

#### II. Bên thuê đất là:

(Đối với hộ gia đình thì ghi tên chủ hộ, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; đối với cá nhân thì ghi tên cá nhân, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, số chứng minh nhân dân, tài khoản (nếu có); đối với tổ chức thì ghi tên tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, họ tên và chức vụ người đại diện, số tài khoản.....).

#### III. Hai Bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

##### Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất .....m<sup>2</sup> (ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông)

Tại... (ghi tên xã/phường/thị trấn; huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh; tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất cho thuê).

2. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ..... do.... ....lập ngày... tháng... năm... đã được... thẩm định.

3. Thời hạn thuê đất... (ghi rõ số năm hoặc số tháng thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất), kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...

4. Mục đích sử dụng đất thuê:.....

**Điều 2.** Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá đất tính tiền thuê đất là... đồng/m<sup>2</sup>/năm, (*ghi bằng số và bằng chữ*).
2. Tiền thuê đất được tính từ ngày... tháng... năm.....
3. Phương thức nộp tiền thuê đất:.....
4. Nơi nộp tiền thuê đất:.....

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

**Điều 3.** Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này<sup>2</sup>.....

**Điều 4.** Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba, chấp hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê..... thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ thực hiện tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thoả thuận của các Bên (nếu có)<sup>3</sup>

.....

**Điều 5.** Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;
2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;
3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;
4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 6.** Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 7.** Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác (nếu có)<sup>4</sup> .....

**Điều 8.** Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày...../..../.....

**Bên thuê đất**

(Ký, ghi rõ họ, tên, đóng dấu (nếu có))

**Bên cho thuê đất**

(Ký, ghi rõ họ, tên và đóng dấu)

---

<sup>1</sup> Ghi thêm văn bản công nhận kết quả đấu thầu; Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận đầu tư....

<sup>2</sup> Ghi thêm theo Giấy chứng nhận đầu tư.... đối với trường hợp bên thuê đất có Giấy chứng nhận đầu tư

<sup>3</sup> Phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan

<sup>4</sup> Phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan

## Mẫu số 05. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng  
Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ....

..., ngày.... tháng .... năm ....

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

UỶ BAN NHÂN DÂN .....

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng... năm...;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của..... được phê duyệt tại Quyết định số..... của Ủy ban nhân dân.....;

Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm... ,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Cho phép... (ghi tên và địa chỉ của người được giao đất)... được chuyển mục đích sử dụng đất tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh....., tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương..... để sử dụng vào mục đích....

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... ..... lập ngày... tháng... năm... và đã được... thẩm định.

Thời hạn sử dụng đất:.....

Giá đất tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp:<sup>1</sup> .....

Hạn chế trong việc sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.....

**Điều 2:** Giao..... có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Hướng dẫn..... người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;
2. Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa;
3. Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;
4. Chỉnh lý hồ sơ địa chính.

**Điều 3:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày... tháng... năm...

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân..... và người được sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

---

<sup>1</sup> Ghi: Đối với trường hợp không ban hành riêng quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

## Mẫu số 06. Biên bản giao đất trên thực địa

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng  
Bộ Tài nguyên và Môi trường)

### CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

#### Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

#### BIÊN BẢN GIAO ĐẤT TRÊN THỰC ĐỊA

Thực hiện Quyết định số..... ngày..... tháng.... năm của Ủy ban nhân dân.....về việc  
giao đất/thuê đất, hôm nay ngày..., tại....., thành phần gồm:

##### I. Đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường:

.....

##### II. Đại diện Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn....

.....

##### III. Bên được nhận đất trên thực địa:

.....

##### IV. Các bên tiến hành giao đất, cụ thể như sau:

1. Giao nhận thửa đất số..... tờ bản đồ số..... tại ..... cho (*tên người sử dụng  
đất*) để sử dụng vào mục đích.....

2. Giao nhận đất theo các mốc giới, ranh giới thửa đất, diện tích... m<sup>2</sup> trên thực địa xác định theo  
tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do ..... lập ngày...  
tháng... năm.... và đã được... thẩm định, gồm:

.....;

.....

3- Biên bản lập hồi.... giờ... phút cùng ngày, đã đọc cho các bên tham dự cùng nghe, nhất trí thông  
qua ký tên dưới đây.

Biên bản này lập thành... bản có giá trị như nhau, gửi...../.

**ĐẠI DIỆN CQTNMT**

(ký, ghi họ tên, đóng dấu)

**ĐẠI DIỆN ỦY BAN NHÂN DÂN**

...

(ký, ghi họ tên, đóng dấu)

**BÊN NHẬN ĐẤT**

(ký, ghi họ tên, đóng dấu -  
nếu có)

# MẪU SỐ 07. THÔNG BÁO THU HỒI ĐẤT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

..., ngày.... tháng .... năm ....

## THÔNG BÁO THU HỒI ĐẤT

để thực hiện dự án.....

Căn cứ<sup>1</sup> ..... Luật Đất đai

Căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của..... đã được Ủy ban nhân dân..... phê duyệt ngày.... tháng... năm ...;

Căn cứ tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án<sup>2</sup> .....

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (hoặc của Phòng Tài nguyên và Môi trường) tại Tờ trình số..... ngày.... tháng..... năm.....

Ủy ban nhân dân..... thông báo như sau:

**1. Thu hồi đất của..... (ghi tên người có đất thu hồi)**

- Địa chỉ thường trú.....

- Diện tích đất dự kiến thu hồi.....

- Thủ địa số..., thuộc tờ bản đồ số... tại xã.....

- Loại đất đang sử dụng<sup>3</sup> .....

**2. Lý do thu hồi đất: .....**

**3. Thời gian điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm:**

Trong thời gian bắt đầu từ ngày.... tháng... năm.... đến ngày.... tháng... năm<sup>4</sup>

**4. Dự kiến kế hoạch di chuyển, bố trí tái định cư:**

Ông/bà..... có trách nhiệm phối hợp với<sup>5</sup> ..... thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không chấp hành việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Nhà nước triển khai kiểm đếm bắt buộc theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận**

- Như mục 4;
- Lưu:.....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

- 
- 1 Ghi rõ điểm, khoản nào của Điều 61/62 của Luật Đất đai;
  - 2 Ghi rõ tên, địa chỉ dự án ghi trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm...
  - 3 Một loại hoặc nhiều loại đất
  - 4 Trường hợp thu hồi theo từng giai đoạn thực hiện dự án thì ghi rõ thời gian thực hiện từng giai đoạn.
  - 5 Ghi rõ tổ chức làm nhiệm vụ...

## Mẫu số 08. Quyết định kiểm đếm bắt buộc

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng  
Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ....

..., ngày.... tháng.... năm ....

### QUYẾT ĐỊNH

#### Về việc kiểm đếm bắt buộc

#### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng... năm ....;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Thông báo số ngày... tháng... năm... của... về việc thông báo thu hồi đất.....;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số..... ngày... tháng... năm ...

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Áp dụng biện pháp kiểm đếm bắt buộc đối với..... đang sử dụng thửa đất số ..., thuộc tờ bản đồ số ..... tại xã/phường/thị trấn..... do..... địa chỉ.....

Thời gian thực hiện kiểm đếm bắt buộc từ ngày.... tháng..... năm.... đến ngày.... tháng..... năm.....

#### Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày.... tháng.... năm...

2. Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn..... có trách nhiệm giao quyết định này cho..... và niêm yết công khai quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn...., địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư.....

3. Giao ..... triển khai thực hiện kiểm đếm bắt buộc theo quy định của pháp luật.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn...; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; các đơn vị có liên quan;<sup>2</sup>..... chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

*Nơi nhận*

- Như khoản 4 Điều 2;
  - Thanh tra huyện, Công an huyện...
  - Sở TN&MT ..... (để b/c);
  - Lưu: .....
- 

**CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

<sup>1</sup> Ghi tên cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ

<sup>2</sup> Ghi rõ tên người sử dụng đất

## Mẫu số 09. Quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng  
Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:....

..., ngày..... tháng..... năm ....

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN<sup>1</sup>.....

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng... năm ...;;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Quyết định số..... ngày... tháng... năm... của Chủ tịch Ủy ban nhân dân..... về việc kiểm đếm bắt buộc;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số..... ngày... tháng... năm...,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Áp dụng biện pháp cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc đối với..... đang sử dụng thửa đất số ..., thuộc tờ bản đồ số..... tại xã..... do..... địa chỉ .....

Thời gian thực hiện cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng..... năm ...

#### Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày.... tháng.... năm...

2. Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn..... có trách nhiệm giao quyết định này cho..... và niêm yết công khai quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn...., địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư.....

3. Giao<sup>2</sup>..... triển khai thực hiện kiểm đếm bắt buộc theo quy định của pháp luật.

4. Kinh phí phục vụ thực hiện cưỡng chế:.....

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn....; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; các đơn vị có liên quan;<sup>3</sup>..... chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận

CHỦ TỊCH

- Như khoản 5 Điều 2;
  - Thanh tra huyện, VKSND, CA huyện.....
  - Sở TN&MT..... (để b/c);
  - Lưu:.....
- 

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

<sup>1</sup> Ghi tên UBND cấp huyện....

<sup>2</sup> Ghi tên cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ

<sup>3</sup> Ghi rõ tên người sử dụng đất

## Mẫu số 10. Quyết định thu hồi đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:....

..., ngày.... tháng.... năm ....

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất<sup>1</sup> .....

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng... năm ....;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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;

Căn cứ.....<sup>2</sup>

Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số..... ngày... tháng ... năm...,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Thu hồi... m<sup>2</sup> đất của... (ghi tên người có đất bị thu hồi), thuộc thửa đất số... (một phần hoặc toàn bộ thửa đất), thuộc tờ bản đồ số... tại.....

Lý do thu hồi đất:.....<sup>3</sup>

**Điều 2.** Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện việc thu hồi đất, cụ thể như sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn.... có trách nhiệm giao quyết định này cho Ông (bà)...; trường hợp Ông (bà)... không nhận quyết định này hoặc vắng mặt thì phải lập biên bản; niêm yết quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn..., tại nơi sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư....

2. Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân ... thành lập hội đồng định giá hoặc tổ chức đấu giá để xác định phần giá trị còn lại trên đất thu hồi (đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm c, g, h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai); trình Ủy ban nhân dân phê duyệt kết quả xác định phần giá trị còn lại trên đất thu hồi.

3. Văn phòng Ủy ban nhân dân.... có trách nhiệm đăng Quyết định này trên trang thông tin điện tử của.....

4. Giao..... hoặc giao để quản lý chặt chẽ quỹ đất đã thu hồi.

### **Điều 3.**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày..... tháng..... năm.....
2. Cơ quan, cá nhân có tên tại Điều 2 nêu trên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận*

- Như Điều 3;
- Cơ quan thanh tra;
- Lưu:.....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

<sup>1</sup> Ghi rõ mục đích thu hồi đất.... (theo Điều 61/62/64/65 của Luật Đất đai)

<sup>2</sup> Ghi rõ căn cứ thu hồi đất: Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của..... được phê duyệt tại Quyết định số ..... của Ủy ban nhân dân .....; Biên bản, văn bản của..... ngày... tháng.... năm....

<sup>3</sup> Ghi rõ mục đích thu hồi đất như (1)

## Mẫu số 11. Quyết định cưỡng chế thu hồi đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng  
Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

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

Số:....

..., ngày.... tháng.... năm ....

### QUYẾT ĐỊNH Về việc cưỡng chế thu hồi đất CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN ....

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng... năm ...;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Quyết định số..... ngày... tháng... năm của Ủy ban nhân dân..... về việc thu hồi đất.....;

Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm ...

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Áp dụng biện pháp cưỡng chế thu hồi đất đối với..... đang sử dụng thửa đất số ..., thuộc tờ bản đồ số..... tại xã..... do ..... địa chỉ.....

Thời gian thực hiện cưỡng chế thu hồi đất từ ngày.... tháng.... năm.... đến ngày .... tháng..... năm .....

#### Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày.... tháng.... năm...

2. Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn..... có trách nhiệm giao quyết định này cho..... và niêm yết công khai quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn...., địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư.....

3. Giao<sup>1</sup> ..... triển khai thực hiện cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

4. Kinh phí phục vụ thực hiện cưỡng chế:.....

5. Sở/Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn....; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; các đơn vị có liên quan;<sup>2</sup>..... chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

*Noi nhận*

- Như khoản 5 Điều 2;
- Thanh tra huyện, VKSND, CA huyện...
- Sở TN&MT..... (để b/c);
- Lưu:.....

**CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

<sup>1</sup> Ghi rõ tên cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ

<sup>2</sup> Ghi rõ tên người sử dụng đất

### Mẫu số 03. Thanh toán nợ tiền sử dụng đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC)

Cục Thuế..... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Chi Cục thuế.....

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:..... /TB-CCT

....., ngày..... tháng..... năm .....

### THANH TOÁN NỢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ đề nghị của hộ gia đình, cá nhân về việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, Cơ quan Thuế xác nhận việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất như sau:

#### 1. Tên người sử dụng đất:

- Ngày tháng năm sinh:

- Số chứng minh thư:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

- Địa chỉ nơi cư trú:

- Điện thoại:

Email:

#### 2. Thửa đất đang được ghi nợ tiền sử dụng đất

##### 2.1. Địa chỉ thửa đất:

##### 2.2. Loại đường/khu vực:

2.3. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất ( $m^2$ ):

2.4. Loại đất tính thu tiền sử dụng đất:

2.5. Giá đất tính tiền sử dụng đất:

2.6. Số tiền sử dụng đất được giảm (nếu có):

2.7. Số tiền sử dụng đất phải nộp:

2.8. Số tiền sử dụng đất được ghi nợ:

- Số tiền được ghi nợ đối với đất trong hạn mức:

- Số tiền được ghi nợ đối với đất vượt hạn mức:

#### 3. Thanh toán nợ

3.1. Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán:

- Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán trong hạn mức:

- Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán ngoài hạn mức:

3.2. Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ:

- Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ trong hạn mức:

- Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ ngoài hạn mức:

3.3. Số tiền sử dụng đất đề nghị thanh toán nợ:

- Số tiền ghi nợ đối với đất trong hạn mức:

- Số tiền ghi nợ đối với đất vượt hạn mức:

3.4. Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại (nếu có):

- Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại trong hạn mức (nếu có):

- Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại ngoài hạn mức (nếu có):

**Mẫu số 05. Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất**  
**(Ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC)**

Cục Thuế: .....  
**Chi cục Thuế:** .....

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## SỔ THEO DÕI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Năm:.....

.... ngày... tháng... năm....

## **Người lập biếu**

**Thủ trưởng cơ quan Thuế**  
*(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ và tên)*

**Mẫu số 02. Quyết định về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước**

(Ban hành kèm theo Thông tư số 77/2014/TT-BTC)

Cục Thuế:.....

Chi cục Thuế:.....

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ...../QĐ-.....

....., ngày..... tháng..... năm .....

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước cho....(tên người nộp thuế)....**

**CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số..... ngày..... tháng..... năm.... của..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Thuế/Cục thuế/Chi cục thuế;

Căn cứ văn bản đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước số..... ngày... tháng... năm... (đối với tổ chức) hoặc đơn đề nghị (đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài) kèm theo hồ sơ của....(tên người nộp thuế, mã số thuế, địa chỉ);

Theo đề nghị của.....;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Miễn (giảm) tiền thuê đất, thuê mặt nước cho.... (tên người nộp thuế, mã số thuế)....., trong thời gian..... năm, với tổng số tiền thuê đất, thuê mặt nước được miễn (giảm) là..... đồng (Bằng chữ: .....).

**Điều 2.** Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước phải hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 7 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 thì phải nộp lại số tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định về chính sách và giá đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất cộng thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền thuê đất của thời gian đã được miễn, giảm

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...(Tên người nộp thuế)...., ... (trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Lưu: VT; ....

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH**

*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

**Mẫu số 05. Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất**  
**(Ban hành kèm theo Thông tư 76/2014/TT-BTC)**

Cục Thuế: .....

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Chi cục Thuế: .....

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**SỔ THEO ĐÖI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Năm:.....

STT	Tên người sử dụng đất	Mã số thuế	Thông báo nộp tiền sử dụng đất				Theo dõi thu nộp				Ghi chú
			Số	Ngày, tháng	Thời hạn nộp	Số tiền phải nộp	Số chứng tử	Ngày, tháng	Số tiền đã nộp	Số còn phải nộp	

.... ngày... tháng... năm....

**Người lập biểu**  
*(Họ và tên)*

**Thủ trưởng cơ quan Thuế**  
*(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ và tên)*

**NHÀ XUẤT BẢN HỌC VIỆN NÔNG NGHIỆP**

Trâu Quỳ - Gia Lâm - Hà Nội

Điện thoại: 0243. 876. 0325 - 024. 6261. 7649

Email: [nxb@vnua.edu.vn](mailto:nxb@vnua.edu.vn)

[www.nxb.vnua.edu.vn](http://www.nxb.vnua.edu.vn)

Chịu trách nhiệm xuất bản

**ThS. ĐỖ LÊ ANH**

*Giám đốc Nhà xuất bản*

Chịu trách nhiệm nội dung

**PGS.TS. NGUYỄN TẤT CÁNH**

*Tổng Biên tập*

Biên tập

**ThS. LƯU VĂN HUY**

Thiết kế bìa

**ĐINH THẾ DUY**

Chế bản vi tính

**ThS. LƯU VĂN HUY**

ISBN 978 - 604 - 924 - 460 - 5

\_\_\_\_\_

NXBHVNN - 2020

---

In 200 cuốn, khổ 19 × 27 cm, tại: Xí nghiệp in Lao động Xã hội - Công ty TNHH MTV  
NXB Lao động Xã hội.

Địa chỉ: Số 36, ngõ Hòa Bình 4, phố Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Số đăng ký xuất bản: 952-2020/CXBIPH/19-01/ĐHNN

Số quyết định xuất bản: 01/QĐ - NXB - HVN, ngày 05/05/2020

In xong và nộp lưu chiểu: II - 2020