

Các Văn Đ về Đ Đất đai

Văn bản Pháp luật

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội thông qua vào ngày 18/01/2024 và được sửa đổi, bổ sung bằng Luật số 43/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2024 sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 2024, có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, ngoại trừ một số quy định có ngày hiệu lực khác ("**Luật Đất đai**"), bao trùm tất cả các văn bản về đất đai, từ chế độ sở hữu, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước, chế độ quản lý và sử dụng đất các quy định và nghĩa vụ của người sử dụng đất, và các giao dịch có liên quan. Dưới Luật Đất đai, có hàng chục các văn bản dưới luật do Chính phủ và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan ban hành.

Những Đặc điểm Cơ bản

Tất cả đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước, là đại diện của nhân dân, có quyền duy nhất trong việc quản lý đất đai. Ở Trung ương, Quốc hội có quyền lực tối cao trong việc giám sát và quản lý đất đai. Tuy nhiên, việc quản lý hàng ngày được giao cho Ủy ban Nhân dân ("**UBND**") cấp tỉnh. Việc sử dụng đất luôn phải gắn với quyền sử dụng đất hợp pháp, được xác nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là "**GCNQSDĐ**") do UBND cấp tỉnh cấp cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Căn cứ nguyên tắc và phương pháp định giá đất, UBND cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng Nhân dân ("**HĐND**") cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu của địa phương để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Hằng năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm trình HĐND cùng cấp quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo. Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm

trình HĐND cùng cấp quyết định.

Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đều giá quyền sử dụng đất, không đều thu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;
- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đều giá quyền sử dụng đất;
- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về chuyển hóa;
- Xác định giá khi điếm đất đều giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp được Luật Đất đai quy định;
- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;
- Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Chức tịch UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khi điếm đất đều giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai; và Chức tịch UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với các trường hợp trên và trường hợp xác định giá trị quyền sử dụng đất khi chuyển hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai.

Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì UBND cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì UBND cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất. Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ấn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá 10% do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần/phần vốn góp, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư) có thể có được quyền sử dụng đất tại Việt Nam thông qua: (a) việc thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (thường thấy trong các trường hợp của công ty 100% vốn nước ngoài); (b) giao đất có thu tiền sử dụng đất (chủ yếu với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê); (c) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; (d) nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của đối tác Việt Nam (thường thấy trong các trường hợp của công ty liên doanh); (e) thông qua nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất; hoặc (f) được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về

đất đai, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia, tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất. Trong mọi trường hợp, việc cấp GCNQSDĐ được thực hiện căn cứ vào quyết định cho thuê đất hoặc quyết định giao đất do các cơ quan liên quan cấp cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cùng với hợp đồng thuê đất được ký giữa các cơ quan liên quan cấp cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam trong trường hợp thuê đất.

Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đất đã được xác định, được tính bằng tổng giá trị tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất, tính cho toàn bộ thời hạn thuê đất hoặc thời hạn giao đất, bằng cách nhân diện tích đất sử dụng (được ghi trong GCNQSDĐ hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Hợp đồng cho thuê đất trong trường hợp chưa có GCNQSDĐ. Trường hợp chưa có GCNQSDĐ hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất căn cứ các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến quyền sử dụng đất để xác định diện tích đất sử dụng, loại đất làm cơ sở để xác định giá trị quyền sử dụng đất) với (các) mức tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất áp dụng (được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm xác định giá trị quyền sử dụng đất).

Góp vốn bằng Quyền Sử dụng Đất

Theo Luật Đất đai, góp vốn bằng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên về chuyển giao quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế, bao gồm góp vốn để thành lập tổ chức kinh tế

hoặc góp thêm vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập. Luật này cũng nói rõ rằng người nhận góp vốn sẽ được cấp GCNQSD.

Đối với Công ty Liên doanh (“CTLD”), thực tế phổ biến là các bên Việt Nam thường góp quyền sử dụng đất vào CTLD để thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ góp vốn vào vốn điều lệ của CTLD. Như đã nói ở trên, thời hạn của quyền sử dụng đất thường kéo dài trong suốt thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Khi tiếp nhận việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, cần lưu ý các nguyên tắc và điều kiện của việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của quận/huyện đã được phê duyệt và công bố;
- Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư;
- Trường hợp tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư vào lĩnh vực phi nông nghiệp thì phải có văn bản được lập theo mẫu ghi Sổ Tài nguyên và Môi trường và được UBND cấp tỉnh chấp thuận bằng văn bản (có thời hạn thực hiện 36 tháng kể từ ngày ký);
- Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất hoặc cho chủ đầu tư thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đầu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy

định. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất;

- Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có một phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không được góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này nằm xen kẽ trong phần diện tích đất đã được sử dụng để góp vốn, thì có 02 trường hợp sau:
 - Trường hợp đất để điều kiện tách thành dự án độc lập thì UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án độc lập đó thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;
 - Trường hợp đất không để điều kiện tách thành dự án độc lập thì UBND cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế – xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đầu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.
- Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thời hạn sử dụng đất khác nhau thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn của dự án đầu tư như sau:
 - 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; để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; 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;

- 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. 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 nêu tại khoản (vi) này.

Trường hợp không thuộc diện thực hiện tiếp tục đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời hạn sử dụng đất do UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định nhưng không được vượt quá 50 năm.

Các điều kiện sau đây bổ sung căn cứ góp vốn bằng quyền sử dụng đất của một công ty trong nước đối với CTLĐ, bao gồm: Có GCNQSDĐ; Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật; Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; Trong thời hạn sử dụng đất; Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được đăng ký với Văn phòng Đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biên động và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Như là một phần của việc góp vốn, việc thanh toán tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất thuộc trách nhiệm của bên Việt Nam, và

do đó không thuộc trách nhiệm của CTLD hay các bên nước ngoài.

Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt khi:

- Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Một bên hoặc các bên đồng nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn;
- Bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;
- Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố là đã chết; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện;
- Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

Việc xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn được thực hiện như sau:

- Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp vốn quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho bên nhận góp vốn tiếp tục thuê đất nếu có nhu cầu;

- Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó;
- Trường hợp bên nhận góp vốn hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quy định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo

quyết định của Tòa án nhân dân thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại và được cấp GCNQSDĐ.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất và tài sản đó;

- Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được di thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;
- Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố là đã chết, đã chết hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự;
- Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Bãi thường

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai và phải thực hiện xong việc bãi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng. Theo Luật Đất đai, tổ chức làm nhiệm vụ bãi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai và Hội đồng bãi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Người sử dụng đất có nghĩa vụ nộp GCNQSDĐ đã được cấp trước khi được nhận tiền bãi thường, hỗ trợ và tổ chức làm nhiệm vụ bãi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thu GCNQSDĐ đã cấp chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý. Đất đã thu hồi để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chỉ trương đầu tư; thực hiện các dự án do Thủ

tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư; và thực hiện các dự án do Hội đồng Nhân dân cấp tỉnh chấp thuận sẽ được giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công với đất đai quản lý.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của dự án. Mức tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam phê duyệt.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài 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, hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khi có một trong các điều kiện sau đây: Có GCNQSDĐ; Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp GCNQSDĐ; Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai; Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất hợp pháp; Văn bản công nhận kết quả đầu giá quyền sử dụng đất mà người trúng

đều giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.