

## Quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của nhà đầu tư

TS. DƯƠNG KIM THẾ NGUYỄN  
Email : dktnghuyen@gmail.com

1

1

## Nội dung

1. Quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của nhà đầu tư là gì
2. Các hình thức tiếp cận quyền sử dụng đất
3. Tiếp cận quyền sử dụng đất bằng cách nào
4. Một số điểm lưu ý về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

2

2

## Quyền tiếp cận quyền sử dụng đất là gì?

- Là quyền mà pháp luật quy định cho các chủ thể nhất định trở thành người sử dụng đất theo pháp luật đất đai, trực tiếp sử dụng đất phục vụ cho mục đích của mình.

3

3

## Các phương thức tiếp cận quyền sử dụng đất

Nhận quyền sử dụng đất từ Nhà nước

- Giao đất
- cho thuê đất

Nhận quyền sử dụng đất từ chủ thể khác

- Nhận chuyển nhượng
- Nhận góp vốn

4

4

## Giao đất

Điều 55: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
2. 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;
3. 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;
4. 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.

5

5

## Cho thuê đất

- 1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
  - b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật này;
  - c) Hộ gia đình, cá nhân 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;

6

6

### Cho thuê đất (tt)

- d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;
- đ) 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;
- e) 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;
- g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

7

7

### Hình thức nhà nước trao quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư

#### GIAO ĐẤT

Có thu tiền (Đ.55)

Không thu tiền (Đ.54)

→

#### CHO THUÊ ĐẤT

- Trả tiền một lần
- trả tiền hằng năm

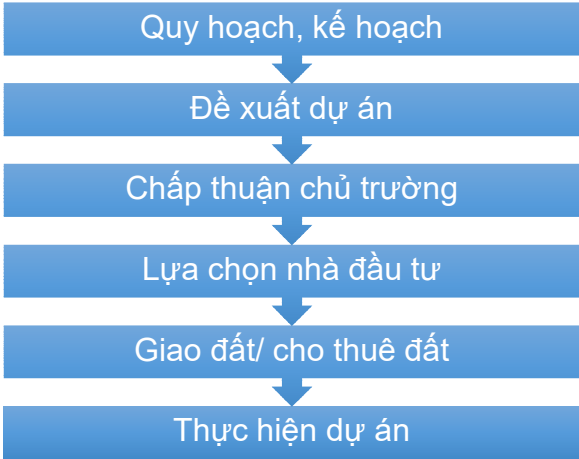
8

8

2. TS. Dương Kim Thê Nguyên- Quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của Nhà đầu tư

4

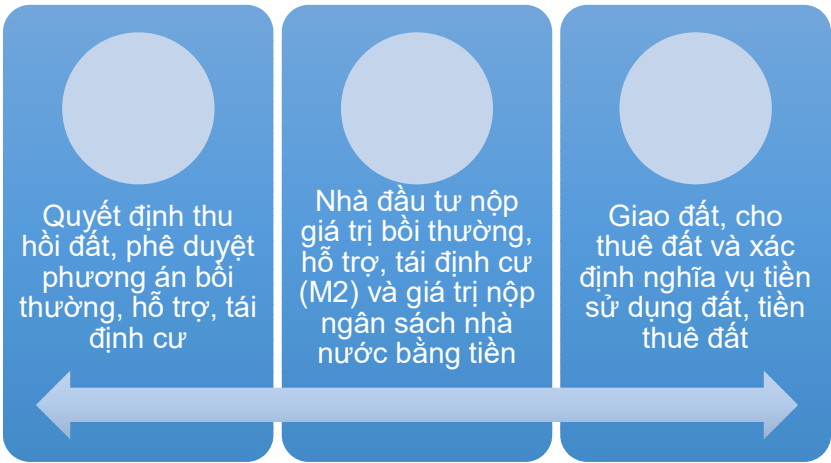
Quy trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (ngoài ngân sách Nhà nước)



9

9

Các thủ tục liên quan đến đất đai sau khi có Quyết định lựa chọn nhà đầu tư/ký kết hợp đồng thực hiện dự án



10

10

## Một số lưu ý

- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014
- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất xác định theo quy định tại Điều 114.3 Luật đất đai.

11

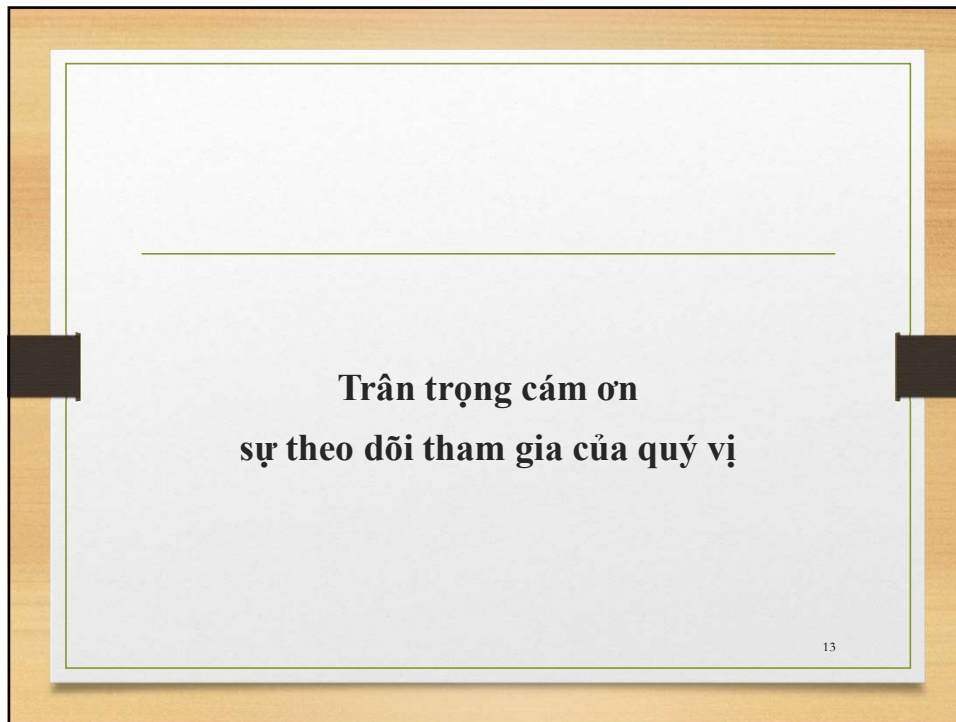
11

## Vấn đề khấu trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước

- Trường hợp nhà đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, 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 thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt, mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.
- Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng

12

12



13