

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1286 /STNMT-QLĐĐ

Thừa Thiên Huế, ngày 19 tháng 4 năm 2023

V/v xin ý kiến hướng dẫn ban hành quy định góp vốn
bằng quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử
dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đang nghiên cứu, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo khoản 2 Điều 49a Nghị định 43/2014/NĐ-CP được bổ sung bởi khoản 34 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Tuy nhiên, trong quá trình nghiên cứu có một số nội dung chưa rõ cần xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường như sau:

- Tại Điều 49a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP bổ sung tại khoản 34 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định:

“Điều 49a. Góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Điều kiện áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

- a) Thuộc trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 179 của Luật đất đai;
- b) Việc triển khai dự án đầu tư phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Phải có phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được người sử dụng đất thuộc khu vực đất dự kiến thực hiện dự án đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;
- d) Phải đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong khu vực dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.”

Căn cứ quy định nêu trên thì một trong số các điều kiện để áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư là trường hợp đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án.

Như vậy, đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thay vì Nhà nước thu hồi đất để cho Nhà đầu tư thuê đất thực hiện các dự thì các hộ gia đình, cá nhân nếu có đất thuộc các trường hợp nêu trên có quyền tự đầu tư trên đất thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc cho



chủ đầu tư thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư để thực hiện dự án.

Tuy nhiên, qua nghiên cứu việc áp dụng hình thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trong thực tế sẽ phát sinh một số khó khăn, vướng mắc như sau:

- *Thứ nhất*, trường hợp hộ gia đình, cá nhân thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư thì pháp luật hiện hành chưa có quy định về việc thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Theo quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 57 Luật Đất đai 2013 thì việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tại Điểm a, Khoản 2, Điều 43c Nghị định 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 (được sửa đổi theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) quy định như sau:

"2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất thì chế độ sử dụng đất khi chuyển mục đích được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì được sử dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định;".

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 55, Luật Đất đai 2013 về "*Giao đất có thu tiền sử dụng đất*" thì không có quy định hộ gia đình cá nhân sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56, Luật Đất đai 2013 về "*Cho thuê đất*" thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Đồng thời tại các Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ **không có quy định** hướng dẫn việc thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

- *Thứ hai*, trong trường hợp có một số hộ dân còn lại thuộc phạm vi thực hiện dự án không đồng thuận với phương án góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Chủ đầu tư thì Nhà nước có thu hồi đất và cho Chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với phần diện tích còn lại hay không.

- *Thứ ba*, Luật Đất đai 2013 chưa quy định về việc điều chỉnh lại quyền sử dụng đất sau khi hết thời gian góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Tại điểm a khoản 4 Điều 80 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi tại khoản 52 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) quy định:

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

Trường hợp người sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất và sau đó nhà đầu tư làm thủ tục đăng ký hoặc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì khi hết thời hạn góp vốn, quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa bên góp vốn và bên nhận góp vốn thực hiện theo thỏa thuận của các bên theo quy định của pháp luật; trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết và bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.”

Như vậy, trong trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân góp vốn có thời hạn sử dụng đất 50 năm nhưng thời gian hoạt động dự án của nhà đầu tư là 20-30 năm, sau khi hết thời hạn góp vốn tương ứng với hết thời gian hoạt động dự án thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại. Vậy, loại đất sau khi điều chỉnh lại quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân là đất nông nghiệp như trước đây hay vẫn giữ nguyên theo loại đất hiện trạng sau khi nhà đầu tư đã chuyển mục đích sử dụng đất, quy định này vẫn chưa rõ ràng.

Hiện nay, nội dung dự thảo Luật Đất đai sửa đổi tại khoản 2 Điều 40 đã hủy bỏ quyền của hộ gia đình, cá nhân về việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi như quy định tại điểm i khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai 2013; mà chỉ quy định áp dụng đối với trường hợp đất không thuộc diện Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ sử dụng đất thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất (tương ứng với loại hình dự án quy định tại Điều 73 Luật Đất đai 2013), cụ thể:

“2. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

i) Trường hợp đất không thuộc diện Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ thì có quyền tự đầu tư trên đất thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 128 của Luật này.”

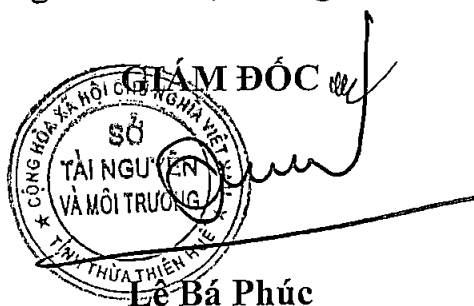
Do đó, để đảm bảo tính khả thi trong quá trình thực thi văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến hướng dẫn những nội dung khó khăn, vướng mắc nêu trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, QLĐĐ.

GIÁM ĐỐC



**SỞ
TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG**

Lê Bá Phúc

