|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai** | | | |
| 1 | **Xử lý quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản bảo đảm gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm để thu hồi nợ**  **Điểm b Khoản 3**:  Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo **giá đất cụ thể** và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định. Trường hợp có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục theo quy định của Luật Đất đai và quy định của Nghị định này | “Giá đất cụ thể” xác định như thế nào? Là giá thuê đất như trong hợp đồng thuê đất ký giữa Nhà nước và người sử dụng đất cũ hay đơn giá thuê đất tại thời điểm người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm ký hợp đồng thuê đất mới với Nhà nước do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định? | Đề nghị làm rõ cách xác định “Giá đất cụ thể”. |
| 2 | **Khoản b Điều 15**  1. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê thì xử lý thu hồi đất như sau:  b) 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. | Bán tài sản chỉ là một trong nhiều phương thức định đoạt tài sản. | Trong trường hợp vẫn cho phép chủ đầu tư duy trì quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất, đề nghị sửa **bán** thành **"định đoạt".** |
| 3 | **Khoản b Điều 15**  2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì xử lý thu hồi đất theo quy định sau đây:  a) 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.  b) 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.  Nhà nước thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản thuê. | Do đây là đất thuê trả tiền hàng năm nên việc chủ đầu tư nhanh chóng bán tài sản và bàn giao đất sẽ có ý nghĩa trong việc tận dụng đất đai. Do đó, cần tính đến việc vẫn tiếp tục thu tiền thuê đất của chủ đầu tư cho khoảng thời gian chưa bán lại. Quy định này sẽ khiến chủ đầu tư có thêm động lực để bán tài sản nhanh hơn. | **Đề nghị bổ sung quy định** vẫn tiếp tục thu tiền sử dụng đất của chủ đầu tư trong khoảng thời gian gia hạn. Có thể áp dụng phương pháp thu tiền sau, dựa trên số ngày chậm bàn giao đất để tạo động lực cho chủ đầu tư, càng bán sớm thì càng đỡ tốn tiền.  **Đề nghị sửa thành:**  a) 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 *và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất theo đơn giá quy định tại hợp đồng thuê đất đối với thời gian gia hạn này.*  b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được định đoạt tài sản tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định.  Nhà nước thu hồi đất của *chủ đầu tư* bán tài sản gắn liền với đất thuê *bị thu hồi* để cho người mua tài sản thuê. |
| 4 | **Điều 79a. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh**  d) Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b và c Khoản này được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. | Quy định này mâu thuẫn với quy định tại Khoản 3 Điều 127 Luật đất đai: “*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 tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài*”.  Theo đó, một người được nhà nước giao đất ở để sử dụng ổn định lâu dài, sau đó góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào một Doanh nghiệp (tổ chức kinh tế 100% vốn trong nước) để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh. Theo quy định tại Điều này, người đó thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất (đăng ký quyền sử dụng đất dưới tên Doanh nghiệp), sau đó mới thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất.  Đối chiếu với quy định tại Điều 127 Luật đất đai nêu trên, thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích vẫn phải là ổn định lâu dài thì mới đúng với quy định của Luật đất đai.  Việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng trước rồi thực hiện việc cho thuê sau thì không thể xác định thời hạn sử dụng đất theo dự án đầu tư | **Đề nghị xem xét lại quy định này.** |