



THẢO LUẬN ĐẤT ĐAI BUỔI 2 - Grade: b

Luật Dân sự 1 (Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh)

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT TP HCM**



THẢO LUẬN ĐẤT ĐAI BUỔI 2

NHÓM

Lê Nguyễn Yến Ngân	1853401020159
Đinh Thị Thu Nguyệt	1853401020182
Phạm Thị Thu Nguyệt	1853401020183
Nguyễn Thị Huỳnh Như	1853401020199
Trương Thị Phương Nhung	1853401020202
Lê Uyên Phương	1853401020211

THẢO LUẬN ĐẤT ĐAI BUỔI 2

I. Nhận định sau đây đúng hay sai? Tại sao?.....4

1. Giá đất trên sàn giao dịch bất động sản là giá đất thị trường.....	4
2. Giá đất tính tiền sử dụng đất trong mọi trường hợp là giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất.....	4
3. Giá đất trong bảng giá đất không được vượt quá mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất.....	5
4. Giá đất trong khung giá đất được áp dụng gián tiếp để thu tiền sử dụng đất của HGD, cá nhân sử dụng đất ở trong hạn mức.....	6
5. Giá đất dùng làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất là giá đất trong bảng giá hoặc giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh ban hành.....	6
6. Giá đất cụ thể là căn cứ được áp dụng để thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.....	6
7. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất là nghĩa vụ của người sử dụng đất.....	7
8. Những chủ thể thực hiện đăng ký đất đai lần đầu sẽ được cấp GCN.....	7
9. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.....	8
10. Chỉ khi sử dụng đất đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì tổ chức kinh tế mới được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.....	9
11. Tất cả các trường hợp sử dụng đất ở đều được Nhà nước áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.....	9
12. Chỉ UBND các cấp mới có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.....	9
13. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất trồng cây lâu năm, khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại thì phải sử dụng đất dưới hình thức thuê.....	10
14. NSDD muốn chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất làm mặt bằng để kinh doanh nhà hàng quán ăn phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.....	10
15. Các chủ thể sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh đều phải sử dụng đất dưới hình thức thuê.....	11
16. Chủ thể thuê lại quyền sử dụng đất của NSDD vẫn có thể được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất đã thuê lại.....	11
II. BÀI TẬP TÌNH HUỐNG:.....	11
Bài tập 1:.....	11
1. Các hành vi sau đây, hành vi nào phù hợp, không phù hợp với quy định của pháp luật. Giải thích tại sao?.....	11

- a. UBND huyện A quyết định cho công ty B thuê 10.000 m² đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp;.....11
- b. UBND cấp tỉnh A quyết định giao cho công ty X (công ty có vốn đầu tư nước ngoài) 5.000m² đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghỉ trang, nghỉ địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.....12
- c. Ông A chuyển nhượng 2 hecta đất trồng xoài tại Tiền Giang cho ông D hiện là giảng viên đại học Luật TP HCM;.....12
- d. Ông D góp vốn bằng quyền sử dụng 1000m² đất ở của mình với công ty B là tổ chức kinh tế trong nước để xây dựng nhà hàng, khách sạn.....13
- e. Ông A hiện là giảng viên đại học sống tại TP HCM nhận chuyển nhượng 2 hecta đất trồng lúa tại Long An.....13
- f. Hộ gia đình bà A cho doanh nghiệp B (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam) thuê 100m² đất có nhà ở gắn liền với đất để làm văn phòng làm việc.....13
- g...UBND huyện T ban hành quyết định thu hồi 2 hecta đất nông nghiệp của ông A và không bồi thường về đất với lý do đất này được giao không thu tiền sử dụng đất.....14
- h.....UBND huyện A ban hành quyết định thu hồi 3 hecta đất nông nghiệp của hộ gia đình ông X và không bồi thường về đất cho hộ gia đình ông X với lý do: đất không có GCN và cũng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này do hộ gia đình ông X khai hoang từ năm 1980 và sử dụng ổn định đến nay.....14
- BÀI TẬP 2:**..... 15
- Công ty A là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, xin nhà nước cho sử dụng 20 ha đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp tại tỉnh B. Hỏi:**..... 15
- a. Dự án của công ty A thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hay công ty A tự thỏa thuận với NSDD trong khu vực dự án. Vì sao?.....15
- b. Nếu công ty A muốn chuyển mục đích sử dụng đất từ thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp sang đầu tư xây dựng nhà ở để bán. Việc chuyển mục đích sử dụng đất này có phải xin phép cơ quan có thẩm quyền không? Tại sao? Nếu có, thuộc thẩm quyền của cơ quan nào?.....15

I. Nhận định sau đây đúng hay sai? Tại sao?

1. Giá đất trên sàn giao dịch bất động sản là giá đất thị trường.

Nhận định sai.

Vi đất trên sàn giao dịch bất động sản sẽ có nhiều loại khác nhau. Tùy vào loại đất mà UBND cấp tỉnh sẽ xác định giá đất phù hợp với khung giá đất theo quy định tại khoản 1,3 Điều 144 Luật Đất đai 2013, khoản 3 Điều 11 Nghị định 44/2014/NĐ-CP. Do vậy giá đất trên sàn giao dịch bất động sản phải đúng với giá theo quy định, còn giá đất thị trường sẽ do các bên thỏa thuận một mức giá có thể thấp hoặc cao tùy vào thỏa thuận của các bên khi giao dịch quyền sử dụng đất hoặc đấu giá. Vậy giá đất trên sàn giao dịch bất động sản không là giá đất thị trường.

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất trong mọi trường hợp là giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất.

Nhận định sai.

Cơ sở pháp lý: Khoản 2 và khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai về Bảng giá đất và giá đất cụ thể.

Để tính tiền sử dụng đất pháp luật đất đai quy định căn cứ vào bảng giá đất hoặc giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất tùy vào từng trường hợp cụ thể. Chẳng hạn:

+ Sử dụng bảng giá đất: “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”.

+ Sử dụng giá đất cụ thể: “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”.

Như vậy, không phải lúc nào tính tiền sử dụng đất cũng căn cứ vào giá đất cụ thể của UBND cấp tỉnh nơi có đất.

3. Giá đất trong bảng giá đất không được vượt quá mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất.

Nhận định sai.

Cơ sở pháp lý: Khoản 3 Điều 11 Nghị định 44/2014/NĐ-CP

"a) Giá đất trong bảng giá đất quy định theo nguyên tắc đất thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá đất của loại đất đó theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này và phải phù hợp với khung giá đất.

Đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất; trường hợp quy định mức giá đất cao hơn 30% thì phải báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định.

Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường thì căn cứ vào thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định mức giá đất cao hơn nhưng không quá 50% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất;

b) Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất và căn cứ phương pháp định giá đất để quy định mức giá đất;

c) Đối với các loại đất nông nghiệp khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

d) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh hoặc giá đất ở đối với đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

đ) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng

thủy sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận quy định, quyết định để quy định mức giá đất.”

4. Giá đất trong khung giá đất được áp dụng gián tiếp để thu tiền sử dụng đất của HGD, cá nhân sử dụng đất ở trong hạn mức.

Nhận định đúng

Khung giá đất là một trong những căn cứ để xây dựng và điều chỉnh bảng giá đất. Mà bảng giá đất lại là căn cứ để. Theo điểm a khoản 2 Điều 114 LDD 2013, 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

Do đó, giá đất trong khung giá đất được áp dụng gián tiếp để thu tiền sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất của hGD, cá nhân sử dụng đất ở trong hạn mức.

5. Giá đất dùng làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất là giá đất trong bảng giá hoặc giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh ban hành.

Nhận định sai.

Nếu đất có được thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền trúng đấu giá chứ không phải dựa vào giá đất trong bảng giá hay giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh ban hành. Căn cứ tại Điều 2 NĐ 135/2016/NĐ-CP: “*Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân 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*”.

6. Giá đất cụ thể là căn cứ được áp dụng để thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Nhận định sai.

Cơ sở pháp lý: Điểm c Khoản 1 Điều 108, Điều 114 Luật Đất đai 2013

Theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai 2013, một trong những căn cứ tính tiền sử dụng đất là “Giá đất theo quy định tại Điều 114 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá.”

Giá đất để tính tiền sử dụng đất bao gồm giá đất theo bảng giá đất và giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quy định.

Giá đất cụ thể chỉ được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp tại Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013. Ngoài ra, Luật này còn áp dụng Bảng giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất tại Điều 114 Luật Đất đai.

Như vậy, không phải trong mọi trường hợp, giá đất cụ thể là căn cứ được áp dụng để thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

7. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất là nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Nhận định sai.

Cơ sở pháp lý: Khoản 2 Điều 170, Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2013

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai, thực hiện kê khai đăng ký đất đai là nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

Theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì việc đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý, riêng đối với đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu chứ không phải nghĩa vụ của người sử dụng đất.

8. Những chủ thể thực hiện đăng ký đất đai lần đầu sẽ được cấp GCN.

Nhận định sai.

Cơ sở pháp lý: Điều 99 Luật Đất đai 2013

Theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai 2013 về trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo đó, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 99 Luật này chứ không phải chỉ những chủ thể thực hiện đăng ký đất đai lần đầu.

9. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Nhận định Đúng.

Theo như quy định của pháp luật về đất đai, trường hợp nhà nước giao đất không thu tiền chỉ được áp dụng cho một số chủ thể, mang tính chất ưu đãi về tài chính, việc ưu đãi nhằm hỗ trợ cho một số trường hợp có điều kiện kinh tế khó khăn hoặc mục đích sử dụng đất của họ không vì lợi nhuận, vì kinh tế mà vì mục đích xã hội như hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ về tài chính, ... Và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được hưởng ưu đãi này.

CSPL: Điều 54 Luật Đất đai 2013:

“Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- 1. 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 quy định tại Điều 129 của Luật này;*
- 2. 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 quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;*
- 3. Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;*
- 4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước;*

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này.”

10. Chỉ khi sử dụng đất đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê thì tổ chức kinh tế mới được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhận định Sai.

Ngoài trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì khi thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng, tổ chức kinh tế cũng được nhà nước giao đất có thu tiền.

CSPL: Khoản 4 Điều 55 Luật Đất đai 2013:

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

...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.”

11. Tất cả các trường hợp sử dụng đất ở đều được Nhà nước áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhận định Sai

Theo Khoản 4 Điều 54 LDD 2013, tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

12. Chỉ UBND các cấp mới có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

Nhận định Sai

Vì Theo Khoản 2 Điều 150 LDD 2013, Ban quản lý khu công nghệ cao có thẩm quyền cho thuê đất sử dụng cho khu công nghệ cao.

Theo Khoản 3 Điều 151 LDD 2013, Ban quản lý khu kinh tế có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất sử dụng cho khu kinh tế.

Hay theo Khoản 3 Điều 156 LDD 2013, Cảng vụ hàng không có thẩm quyền giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan quản lý nhà nước về hàng không dân dụng phê duyệt.

13. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất trồng cây lâu năm, khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại thì phải sử dụng đất dưới hình thức thuê.

Nhận định Sai

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất trồng cây lâu năm. Theo Khoản 1 Điều 54 LDD 2013, đó là hình thức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 30 Điều 2 NĐ 01/2017, khi chuyển mục đích sử dụng đất từ **đất nông nghiệp không phải là đất thuê** sang đất thương mại thì được sử dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

14. NSDD muốn chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất làm mặt bằng để kinh doanh nhà hàng quán ăn phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Nhận định sai.

Cơ sở pháp lý: Khoản 1 Điều 153 LDD 2013; điểm đ, Khoản 2 Điều 10 Luật đất đai 2013; điểm d, Khoản 1 Điều 12 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT

Theo đó thì đất dùng để mở nhà hàng, quán ăn là đất thương mại dịch vụ thuộc nhóm đất phi nông nghiệp. Việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

15. Các chủ thể sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh đều phải sử dụng đất dưới hình thức thuê.

Nhận định sai.

Cơ sở pháp lý: Khoản 3 Điều 58 LDD 2013; Khoản 2 Điều 55 LDD 2013

Theo K3 Điều 58 LDD 2013 thì các chủ thể sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh không chỉ được sử dụng đất dưới hình thức thuê mà còn được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư khi đáp ứng các điều kiện được quy định.

Và tại K2 Điều 55 của luật này cũng có quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 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.

16. Chủ thể thuê lại quyền sử dụng đất của NSDD vẫn có thể được cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất đã thuê lại.

Nhận định đúng

Cơ sở pháp lý: Khoản 3 Điều 19 ND 43/2014.

Theo đó, chủ thể thuê lại quyền sử dụng đất của NSDD vẫn có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

II. BÀI TẬP TÌNH HUỐNG:

Bài tập 1:

1. Các hành vi sau đây, hành vi nào phù hợp, không phù hợp với quy định của pháp luật. Giải thích tại sao?

a. UBND huyện A quyết định cho công ty B thuê 10.000 m² đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp;

Hành vi này là không phù hợp.

UBND huyện A quyết định cho công ty B thuê 10.000 m² đất nông nghiệp là không đúng thẩm quyền. Thẩm quyền cho thuê đất đối với tổ chức là của UBND cấp tỉnh theo quy định tại Khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai 2013

Bên cạnh đó, hành vi sử dụng đất không đúng mục đích của công ty B là hành vi không phù hợp với quy định của Luật và có thể bị thu hồi đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai.

b. UBND cấp tỉnh A quyết định giao cho công ty X (công ty có vốn đầu tư nước ngoài) 5.000m² đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Hành vi này là không phù hợp.

Theo quy định của Điểm c Khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ có thẩm quyền giao đất đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại Khoản 3 Điều 55 Luật này.

Theo đó, Khoản 3 Điều 55 quy định về giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

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;”

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 được quy định tại Khoản 4 Điều 55 Luật Đất đai. Cho nên, UBND cấp tỉnh không có thẩm quyền quyết định trong trường hợp giao đất đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại Khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai 2013.

c. Ông A chuyển nhượng 2 hecta đất trồng xoài tại Tiền Giang cho ông D hiện là giảng viên đại học Luật TP HCM;

Phù hợp với quy định của pháp luật

Theo Điều 129 LDD 2013 ông A sử dụng 2 hecta đất trồng xoài tại Tiền Giang được Nhà nước giao trong hạn mức được phép.

Do đó theo điểm c, Khoản 1 Điều 279 LDD 2013, ông A được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đồng thời ông D không vi phạm các TH không được nhận chuyển nhượng quy định tại Điều 191 LDD 2013.

d. Ông D góp vốn bằng quyền sử dụng 1000m² đất ở của mình với công ty B là tổ chức kinh tế trong nước để xây dựng nhà hàng, khách sạn.

Phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Điểm h Khoản 1 Điều 179 LDD 2013, cá nhân sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền được phép góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức để hợp tác sản xuất kinh doanh.

Do đó, ông D được phép góp vốn bằng quyền sử dụng 1000m² đất ở của mình với công ty B để xây dựng nhà hàng, khách sạn.

e. Ông A hiện là giảng viên đại học sống tại TP HCM nhận chuyển nhượng 2 hecta đất trồng lúa tại Long An.

Hành vi này không phù hợp với quy định của pháp luật.

Cơ sở pháp lý: Khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013.

Theo đó, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Ở đây, ông A hiện đang là giảng viên đại học không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên sẽ không được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

f. Hộ gia đình bà A cho doanh nghiệp B (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam) thuê 100m² đất có nhà ở gắn liền với đất để làm văn phòng làm việc.

Hành vi này không phù hợp với quy định của pháp luật.

Cơ sở pháp lý: Khoản 2 Điều 59 LĐĐ 2013; Điểm d Khoản 1 Điều 179 LĐĐ 2013

Chỉ có những chủ thể quy định tại Khoản 2 Điều 59 LĐĐ 2013 mới có quyền cho thuê đất, hộ gia đình bà A không có quyền này.

Và điểm d, Khoản 1 Điều 179 LĐĐ 2013 có quy định về quyền của hộ gia đình được cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất, tuy nhiên theo đó thì hộ gia đình không được cho DN có vốn đầu tư nước ngoài thuê quyền sử dụng đất. Như vậy, hộ gia đình bà A cũng không có quyền cho DN B thuê quyền sử dụng đất.

g. UBND huyện T ban hành quyết định thu hồi 2 hecta đất nông nghiệp của ông A và không bồi thường về đất với lý do đất này được giao không thu tiền sử dụng đất.

Hành vi của UBND huyện T là không phù hợp với quy định của pháp luật. (Áp dụng khoản 1 điều 75).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 77 Luật Đất đai 2013: “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất”. Vì vậy, việc bồi thường về khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không phụ thuộc vào hình thức sử dụng đất của người sử dụng đất là giao đất không thu tiền sử dụng đất.

h. UBND huyện A ban hành quyết định thu hồi 3 hecta đất nông nghiệp của hộ gia đình ông X và không bồi thường về đất cho hộ gia đình ông X với lý do: đất không có GCN và cũng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này do hộ gia đình ông X khai hoang từ năm 1980 và sử dụng ổn định đến nay.

Hành vi của UBND huyện A là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo khoản 2 Điều 77 Luật Đất đai 2013: “Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không 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 Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này.”. Gia đình ông X đã sử dụng đất trước ngày 1/7/2004 nên vẫn được bồi thường mặc dù không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

BÀI TẬP 2:

Công ty A là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, xin nhà nước cho sử dụng 20 ha đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp tại tỉnh B. Hỏi:

a. Dự án của công ty A thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hay công ty A tự thỏa thuận với NSDD trong khu vực dự án. Vì sao?

Dự án của công ty là đầu tư xây dựng khu công nghiệp tại tỉnh B, nên nếu khu công nghiệp này được thủ tướng chấp nhận và dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 62 LDD 2013 thì sẽ bị thu hồi. Nếu không thuộc trường hợp này thì công ty A phải tiến hành thỏa thuận với NSDD để sử dụng khu vực này.

b. Nếu công ty A muốn chuyển mục đích sử dụng đất từ thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp sang đầu tư xây dựng nhà ở để bán. Việc chuyển mục đích sử dụng đất này có phải xin phép cơ quan có thẩm quyền không? Tại sao? Nếu có, thuộc thẩm quyền của cơ quan nào?

Căn cứ điều 59 Luật Đất đai 2013, luật đất đai không quy định thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư, người Việt Nam đang định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Điều này có nghĩa là các chủ thể vừa nêu trên không

được phép chuyển mục đích sử dụng đất. Mà công ty A là doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài nên công ty A không được phép chuyển mục đích sử dụng đất. Nên việc chuyển mục đích không cần phải xin phép này không phải xin phép cơ quan có thẩm quyền.