

**BỘ TƯ PHÁP  
CỤC PHỔ BIẾN GIÁO DỤC PHÁP LUẬT**



**PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI  
DÀNH CHO DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ**

## LỜI NÓI ĐẦU

Theo Tổng cục Thống kê, Doanh nghiệp vừa và nhỏ (DNVVN) chiếm hơn 97% tổng số doanh nghiệp tại Việt Nam, đóng góp lớn vào GDP và tạo nhiều việc làm cho xã hội. Với lợi thế linh hoạt, DNVVN đã góp phần không nhỏ vào việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và đổi mới sáng tạo cùng khả năng thích ứng cao trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng. Tuy nhiên, một trong những rào cản lớn nhất mà DNVVN phải đối mặt là việc tiếp cận và sử dụng đất đai, một nguồn lực quan trọng và thiết yếu cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Pháp luật đất đai tại Việt Nam luôn là một lĩnh vực phức tạp, thường xuyên thay đổi và có tác động lớn đến hoạt động của doanh nghiệp. Việc nắm vững các quy định pháp luật liên quan đến đất đai không chỉ giúp DNVVN tuân thủ pháp luật mà còn tạo ra lợi thế cạnh tranh, giảm thiểu rủi ro và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất. Điều này đặc biệt quan trọng trong bối cảnh hiện nay, khi Luật Đất đai 2024 với nhiều điểm mới quan trọng, đã chính thức có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, mở ra nhiều cơ hội và cũng đặt ra nhiều thách thức cho cộng đồng doanh nghiệp.

Cuốn "Pháp luật đất đai với doanh nghiệp vừa và nhỏ" được biên soạn với mục tiêu cung cấp một cái nhìn tổng quan, dễ hiểu và thiết thực về các quy định pháp luật đất đai liên quan đến DNVVN. Chúng tôi mong muốn tài liệu này sẽ trở thành một cẩm nang hữu ích, giúp các doanh nghiệp hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của mình trong việc sử dụng đất, các quy trình thủ tục pháp lý cần thiết, cũng như những vấn đề thường gặp và giải pháp khắc phục.

Nội dung cuốn sách được trình bày với mục đích dễ tiếp cận, bao gồm các vấn đề chính:

- Khái quát về doanh nghiệp vừa và nhỏ tại Việt Nam và kinh nghiệm quốc tế: Cung cấp cho người đọc hiểu về DNVVN cùng những vai trò của DNVVN trong nền kinh tế hiện nay;
- Các chuyên đề pháp luật đất đai với DNVVN: mỗi chuyên đề sẽ đi sâu phân tích từng mảng pháp luật đất đai trong mối quan hệ với DNVVN như “các phương thức tiếp cận đất đai”; “Quyền và nghĩa vụ của DNVVN trong việc

sử dụng đất”; “Bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất của các chủ thể sử dụng đất là DNVVN”...;

- Tổng hợp các câu hỏi về pháp luật đất đai năm 2024 đối với DNVVN: Thông qua việc giải đáp các câu hỏi ở nhiều nội dung khác nhau của pháp luật đất đai giúp cho các DNVVN xác định được nhanh chóng và chính xác các vấn đề thực tiễn để giải quyết một cách hiệu quả;
- Bình luận một số bản án liên quan tới DNVVN.

Chúng tôi hy vọng rằng cuốn sách này sẽ là một nguồn thông tin hữu ích, giúp các DNVVN nâng cao hiểu biết về pháp luật đất đai, từ đó đưa ra các quyết định đúng đắn và hiệu quả trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, trong việc khai thác, quản lý và sử dụng đất đai. Chúng tôi cũng mong muốn cuốn sách này sẽ góp phần vào việc cải thiện môi trường đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển bền vững của DNVVN và của nền kinh tế Việt Nam nói chung.

Cuốn sách này có thể còn những thiếu sót, chưa đáp ứng hoàn toàn kỳ vọng của bạn đọc, nhất là các doanh nghiệp. Do vậy, chúng tôi mong muốn nhận được ý kiến đóng góp chân thành từ bạn đọc để cuốn sách ngày càng hoàn thiện và hữu ích hơn.

Trân trọng./.

*Hà Nội, tháng 12 năm 2024*

**Đồng chủ biên:**

**TS. Đỗ Xuân Trọng & TS. Phạm Thu Thủy**

## MỤC LỤC

<b>LỜI NÓI ĐẦU.....</b>	<b>2</b>
<b>PHẦN 1. KHÁI QUÁT DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ TẠI VIỆT NAM VÀ KINH NGHIỆM QUỐC TẾ.....</b>	<b>7</b>
<b>PHẦN 2. CÁC CHỦ ĐỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI VỚI DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ .....</b>	<b>19</b>
1. Các phương thức tiếp cận đất đai của Doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Luật Đất đai năm 2024 .....	19
2. Địa vị pháp lý của Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024.....	29
3. Pháp luật về thu hồi đất đối với chủ thể sử dụng đất là Doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Luật Đất đai năm 2024.....	45
4. Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Luật Đất đai năm 2024.....	91
5. Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai đối với Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024.....	103
6. Pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản.....	117
<b>PHẦN 3. TỔNG HỢP CÂU HỎI VỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ.....</b>	<b>152</b>
1. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có là đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai năm 2024 không? .....	152
2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai có áp dụng đối với Doanh nghiệp vừa và nhỏ không? .....	152
3. Hãy làm rõ trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai cho các Doanh nghiệp vừa và nhỏ? .....	153
4. Doanh nghiệp vừa và nhỏ được tiếp cận đất đai thông qua những phương thức nào? .....	153
5. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có quyền và nghĩa vụ gì trong sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024? .....	155
6. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp không? .....	158

7. Doanh nghiệp vừa và nhỏ được quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất không? ..... 159
8. Doanh nghiệp vừa và nhỏ thực hiện quyền chuyển quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất như thế nào? ..... 160
9. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được mua bán bất động sản không? Trình tự thực hiện và những nghĩa vụ tài chính được quy định như thế nào? ..... 162
10. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được thế chấp quyền sử dụng đất không? Thế chấp ở đâu? Trình tự thủ tục thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất? ..... 164
11. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được nhận chuyển nhượng dự án bất động sản không? Cần đáp ứng những điều kiện gì? Cần lưu ý gì khi tham gia thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng dự án bất động sản? ..... 166
12. Hoạt động lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất ảnh hưởng như thế nào với việc sử dụng đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ?..... 168
13. Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất có bị thu hồi đất không? Trong trường hợp nào? Trình tự thủ tục như thế nào? ..... 168
14. Doanh nghiệp vừa và nhỏ không đồng ý với phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Doanh nghiệp vừa và nhỏ phải làm gì? Trình tự thực hiện như thế nào? ..... 181
15. Tài sản và chi phí đầu tư vào đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ có đất bị thu hồi được bồi thường như thế nào? ..... 183
16. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có đất bị thu hồi được hưởng chính sách hỗ trợ nào?
17. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được nhận chuyển nhượng đất ở không? Khi bị thu hồi đất này thì có được hưởng chính sách tái định cư không? ..... 188
18. Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất có bị trưng dụng đất không? Trong trường hợp nào? Trình tự thủ tục như thế nào? ..... 189
19. Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất có được chuyển sang mục đích khác với mục đích đang sử dụng không? Trình tự thủ tục như thế nào?..... 191
20. Doanh nghiệp vừa và nhỏ để được nhà nước giao đất, cho thuê đất thì phải đáp ứng những điều kiện gì? ..... 192
21. Cơ quan nào có thẩm quyền giao đất cho thuê đất đối với Doanh nghiệp vừa và nhỏ? ..... 193

22. Doanh nghiệp vừa và nhỏ muốn sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc nhận chuyển quyền sử dụng đất có được không? ..... 194
23. Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì có được cấp không? Trình tự thủ tục như thế nào?..... 197
24. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ nếu có sai sót thì giải quyết như thế nào? ..... 199
25. Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất phải thực hiện những nghĩa vụ tài chính gì? ..... 200
26. Doanh nghiệp vừa và nhỏ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng những điều kiện gì? phải thực hiện những nghĩa vụ tài chính nào? ..... 200
27. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được ưu tiên gì trong việc sử dụng đất để phát triển kinh tế không?..... 203
28. Việc sở hữu tài sản là bất động sản có là lợi thế cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ xin chủ trương đầu tư hoặc giấy phép đầu tư không?..... 204
29. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được sử dụng đất đa mục đích không? Trong trường hợp nào? ..... 205
30. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có hành vi vi phạm pháp luật luật về đất đai thì bị xử lý như thế nào?..... 208

**PHẦN 4. MỘT SỐ VỤ VIỆC XẢY RA VỚI DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ - NHỮNG LƯU Ý ĐẶT RA ..... 209**

1. Vụ việc khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai giữa Công ty cổ phần T2 – Ban quản lý khu kinh tế tỉnh L ..... 209
2. Vụ việc khiếu kiện quyết định thu hồi đất, quyết định giải quyết khiếu nại giữa Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa Bạc L - Sài G – Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L ..... 220
3. Vụ việc tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH V – ông Nguyễn Văn B..... 237

# PHẦN 1. KHÁI QUÁT DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ TẠI VIỆT NAM VÀ KINH NGHIỆM QUỐC TẾ

## I. DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ TẠI VIỆT NAM

Theo Tổng cục Thống kê, Doanh nghiệp vừa và nhỏ (DNVVN) chiếm hơn 97% tổng số doanh nghiệp tại Việt Nam, đóng góp lớn vào GDP và tạo nhiều việc làm. Với lợi thế linh hoạt, DNVVN thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và đổi mới sáng tạo. Tuy nhiên, doanh nghiệp vẫn gặp khó khăn về vốn, công nghệ và cạnh tranh. Việc hỗ trợ chính sách và nâng cao năng lực sẽ giúp DNVVN phát triển bền vững, đóng góp tích cực cho nền kinh tế.

### 1. Khái niệm và tiêu chí xác định doanh nghiệp vừa và nhỏ

#### 1.1. Khái niệm

Doanh nghiệp vừa và nhỏ bao gồm doanh nghiệp siêu nhỏ, doanh nghiệp nhỏ và doanh nghiệp vừa, có số lao động tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 200 người và đáp ứng một trong hai tiêu chí sau đây: (i) Tổng nguồn vốn không quá 100 tỷ đồng hoặc (ii) Tổng doanh thu của năm trước liền kề không quá 300 tỷ đồng.<sup>1</sup>

Doanh nghiệp siêu nhỏ, doanh nghiệp nhỏ và doanh nghiệp vừa được xác định theo lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; công nghiệp và xây dựng; thương mại và dịch vụ.<sup>2</sup>

#### 1.2 Tiêu chí xác định

Doanh nghiệp vừa trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; lĩnh vực công nghiệp và xây dựng sử dụng lao động có tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 200 người và tổng doanh thu của năm không quá 200 tỷ đồng hoặc tổng nguồn vốn của năm không quá 100 tỷ đồng, nhưng không phải là doanh nghiệp siêu nhỏ, doanh nghiệp nhỏ.<sup>3</sup>

Doanh nghiệp vừa trong lĩnh vực thương mại và dịch vụ sử dụng lao động có tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 100 người và tổng doanh

<sup>1</sup> Khoản 1 Điều 4 Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa năm 2017.

<sup>2</sup> Khoản 2 Điều 4 Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa năm 2017.

<sup>3</sup> Khoản 3 Điều 5 Nghị định 80/2021/NĐ-CP.

thu của năm không quá 300 tỷ đồng hoặc tổng nguồn vốn của năm không quá 100 tỷ đồng, nhưng không phải là doanh nghiệp siêu nhỏ, doanh nghiệp nhỏ.<sup>4</sup>

Doanh nghiệp nhỏ trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; lĩnh vực công nghiệp và xây dựng sử dụng lao động có tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 100 người và tổng doanh thu của năm không quá 50 tỷ đồng hoặc tổng nguồn vốn của năm không quá 20 tỷ đồng, nhưng không phải là doanh nghiệp siêu nhỏ.<sup>5</sup>

Doanh nghiệp nhỏ trong lĩnh vực thương mại và dịch vụ sử dụng lao động có tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 50 người và tổng doanh thu của năm không quá 100 tỷ đồng hoặc tổng nguồn vốn của năm không quá 50 tỷ đồng, nhưng không phải là doanh nghiệp siêu nhỏ.<sup>6</sup>

Doanh nghiệp siêu nhỏ trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; lĩnh vực công nghiệp và xây dựng sử dụng lao động có tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 10 người và tổng doanh thu của năm không quá 3 tỷ đồng hoặc tổng nguồn vốn của năm không quá 3 tỷ đồng.<sup>7</sup>

Doanh nghiệp siêu nhỏ trong lĩnh vực thương mại và dịch vụ sử dụng lao động có tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 10 người và tổng doanh thu của năm không quá 10 tỷ đồng hoặc tổng nguồn vốn của năm không quá 3 tỷ đồng.<sup>8</sup>

## **2. Vai trò của doanh nghiệp vừa và nhỏ**

DNVVN giữ vai trò quan trọng trong nền kinh tế của mỗi quốc gia, đặc biệt là các nước đang phát triển. Dù mức độ ảnh hưởng có thể khác nhau tùy thuộc vào đặc điểm kinh tế từng vùng, nhưng nhìn chung, DNVVN đóng góp đáng kể trên hai phương diện chính: kinh tế và xã hội.

*Thứ nhất*, DNVVN hoạt động trong hầu hết các lĩnh vực kinh tế, góp phần thúc đẩy sự năng động của thị trường. Nhờ có quy mô nhỏ và vừa, các doanh

---

<sup>4</sup> Như trên.

<sup>5</sup> Khoản 2 Điều 5 Nghị định 80/2021/NĐ-CP.

<sup>6</sup> Như trên.

<sup>7</sup> Khoản 1 Điều 5 Nghị định 80/2021/NĐ-CP.

<sup>8</sup> Như trên.

ng nghiệp này có khả năng linh hoạt, sáng tạo, dễ dàng kết hợp giữa chuyên môn hóa và đa dạng hóa để thích ứng với nhu cầu của nền kinh tế. Hơn nữa, DNVVN có vòng quay vốn nhanh, không đòi hỏi nguồn vốn lớn hay lao động có trình độ cao, đồng thời việc gia nhập hoặc rút lui khỏi thị trường cũng thuận lợi hơn.

*Thứ hai*, DNVVN tạo ra nhiều cơ hội việc làm, góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp và ổn định an sinh xã hội. Mỗi năm, lực lượng lao động gia nhập thị trường ngày càng tăng, và DNVVN đóng vai trò quan trọng trong việc thu hút nguồn nhân lực địa phương, giúp nâng cao thu nhập và cải thiện đời sống của người dân.

*Thứ ba*, sự phát triển của DNVVN góp phần cân bằng sự phát triển kinh tế giữa các vùng miền, giúp hạn chế tình trạng tập trung quá mức của doanh nghiệp lớn tại các đô thị hay khu công nghiệp lớn. Việc mở rộng DNVVN tại các khu vực nông thôn giúp giải quyết việc làm cho lao động địa phương, thúc đẩy quá trình chuyển đổi từ nông nghiệp sang công nghiệp và dịch vụ, đồng thời duy trì sự ổn định xã hội.<sup>9</sup>

*Thứ tư*, DNVVN ngày càng đóng góp lớn vào ngân sách nhà nước. Khi các doanh nghiệp phát triển, doanh thu tăng lên, kéo theo nguồn thu thuế gia tăng. DNVVN chiếm khoảng 96% tổng số doanh nghiệp trong nền kinh tế, đóng góp gần 45% GDP và 31% tổng vốn đầu tư vào nền kinh tế.<sup>10</sup>

*Thứ năm*, DNVVN cung cấp lượng lớn hàng hóa và dịch vụ đa dạng, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của xã hội. Nhờ hoạt động rộng khắp trên nhiều ngành nghề, DNVVN góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế thông qua việc đưa ra thị trường các sản phẩm phong phú về mẫu mã, chủng loại.

*Thứ sáu*, sự phát triển của DNVVN tạo ra môi trường cạnh tranh lành mạnh, thúc đẩy đổi mới công nghệ và gia tăng năng lực xuất khẩu. Trong bối cảnh hội nhập kinh tế, số lượng DNVVN tham gia các lĩnh vực sản xuất, thương mại ngày càng tăng, đòi hỏi các doanh nghiệp phải liên tục cải tiến để duy trì lợi thế cạnh tranh. Đặc biệt, DNVVN chiếm phần lớn trong các mặt hàng xuất khẩu chủ lực

<sup>9</sup> Phạm Việt Dũng, “Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa - Tạo động lực cho nền kinh tế”, Tạp chí Cộng sản.

<sup>10</sup> Nguyễn Minh Thành, Học viện Tài chính, “Mô hình đánh giá tác động của hỗ trợ chính phủ tới mức độ đóng góp ngân sách nhà nước từ phía các doanh nghiệp nhỏ và vừa”, Công thông tin điện tử Viện Chiến lược và Chính sách Tài chính.

của Việt Nam như thủ công mỹ nghệ, chế biến nông sản, may mặc, giày dép... với tỷ lệ khoảng 90% tổng số doanh nghiệp xuất nhập khẩu cả nước.<sup>11</sup>

*Cuối cùng*, DNVVN chính là nền tảng để hình thành các doanh nghiệp lớn trong tương lai. Khi hoạt động hiệu quả, nhiều doanh nghiệp nhỏ có thể phát triển, mở rộng quy mô và trở thành các công ty lớn. Ngoài ra, DNVVN cũng đóng vai trò là đối tác cung ứng nguyên liệu, linh kiện, vật tư cho doanh nghiệp lớn, đồng thời là nơi đào tạo và cung cấp nguồn nhân lực có kinh nghiệm cho các tập đoàn lớn trong quá trình phát triển.

Tóm lại, DNVVN không chỉ góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển xã hội và đảm bảo sự cân bằng trong nền kinh tế quốc gia.

### **3. Điều kiện thành lập doanh nghiệp vừa và nhỏ**

Để đăng ký bất kỳ loại hình doanh nghiệp nào, doanh nghiệp cần đảm bảo đáp ứng đủ 06 điều kiện sau:

*Thứ nhất*, điều kiện về vốn điều lệ và vốn pháp định khi thành lập công ty. Hiện nay Luật Doanh nghiệp 2020 không quy định mức vốn tối thiểu thành lập doanh nghiệp. Tuy nhiên, Doanh nghiệp có thể xác định mức vốn điều lệ căn cứ vào những cơ sở như: (i) Khả năng tài chính của công ty; (ii) Phạm vi và quy mô hoạt động; (iii) Chi phí thực tế sau khi hoạt động; (iv) Dự án ký kết với đối tác,...Việc thành lập công ty sử dụng mức vốn điều lệ quá thấp có thể khiến các khách hàng nghi ngờ về năng lực của công ty. Vậy nên, đối với các DNVVN, các doanh nghiệp cần cân nhắc các yếu tố trên và đưa ra mức vốn điều lệ hợp lý để đăng ký với Phòng đăng ký kinh doanh nhằm tránh việc mất niềm tin đối với khách hàng.

*Thứ hai*, điều kiện về chủ thể thành lập doanh nghiệp. Chủ doanh nghiệp phải có hiểu biết có đủ tư cách pháp nhân, trên 18 tuổi và đủ sức khỏe cũng như năng lực hành vi dân sự theo đúng quy định của pháp luật.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Lê Ngọc Hùng, Đại học Quốc gia Hà Nội; TS Đỗ Văn Quân, Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, “*Vai trò của doanh nghiệp nhỏ và vừa trong phát triển kinh tế - xã hội theo hướng bền vững*”, Tạp chí điện tử Lý luận Chính trị.

<sup>12</sup> Khoản 1, 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp 2020.

*Thứ ba*, điều kiện ngành nghề kinh doanh. Doanh nghiệp được quyền đăng ký kinh doanh những ngành, nghề mà luật không cấm, nhưng các ngành nghề đó phải nằm trong hệ thống mã ngành kinh tế Việt Nam hoặc phải được quy định cụ thể tại văn bản pháp luật chuyên ngành. Đối với những ngành, nghề có điều kiện thì doanh nghiệp phải đảm bảo đáp ứng được điều kiện của từng ngành nghề theo quy định của pháp luật.

*Thứ tư*, điều kiện về tên doanh nghiệp. Khi đặt tên cho công ty, doanh nghiệp phải lưu ý là không đặt tên trùng hoặc tên gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp đã đăng ký, tên phải có đủ cấu trúc về loại hình và tên riêng. Không sử dụng tên cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân... để làm tên riêng của doanh nghiệp. Cấm sử dụng từ ngữ, ký hiệu vi phạm truyền thống lịch sử, văn hóa, đạo đức và thuần phong mỹ tục của dân tộc. Tên công ty phải có đủ cấu trúc gồm loại hình và tên riêng. Tên riêng doanh nghiệp có thể viết tắt hoặc sử dụng tên tiếng anh nhưng phải đảm bảo là không giống những doanh nghiệp đã đăng ký kinh doanh trước đó.<sup>13</sup>

*Thứ năm*, điều kiện về trụ sở doanh nghiệp. DNVVN khi chọn địa chỉ đặt công ty phải lưu ý là địa chỉ công ty phải nằm trong lãnh thổ Việt Nam, có địa chỉ xác định, cụ thể về số nhà, quận, huyện, thành phố... Cấm sử dụng địa chỉ giả, cấm dùng khu chung cư, nhà tập thể làm địa chỉ cho công ty. Doanh nghiệp có thể sử dụng địa chỉ nhà riêng hoặc thuê văn phòng để đặt địa chỉ công ty.<sup>14</sup>

*Thứ sáu*, điều kiện về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp. Người đại diện pháp luật là người có vai trò quan trọng trong công ty. Do đó, doanh nghiệp nên chọn một người đủ năng lực, khả năng, kinh nghiệm và có thể tin tưởng. Vị trí người đại diện pháp luật này có thể để cho chủ doanh nghiệp, giám đốc, tổng giám đốc, chủ tịch hay người quản lý đảm nhận. Một doanh nghiệp có thể có 1 hoặc nhiều người đại diện tùy vào loại hình công ty và người đại diện có thể thay đổi sau khi thành lập công ty.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Điều 37 Luật Doanh nghiệp 2020.

<sup>14</sup> Điều 42 Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều 3 Luật Nhà ở 2023.

<sup>15</sup> Điều 12 Luật Doanh nghiệp 2020.

Tóm lại, trước khi thực hiện thủ tục đăng ký doanh nghiệp, các DNVVN cần đảm bảo 06 điều kiện kể trên để thực hiện đúng các tiêu chí cơ bản mà các văn bản luật đã đề ra. Từ đó, DNVVN sẽ có tư cách pháp lý vững vàng, không gây cản trở tình hình kinh doanh và không phát sinh các vấn đề pháp lý trong quá trình kinh doanh.

#### **4. Cơ hội và thách thức đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ**

##### ***4.1 Cơ hội đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Trong thời đại hiện nay, DNVVN có rất nhiều cơ hội nhằm sáng tạo và phát triển trong nền kinh tế, từ đó đặt ra nhiều lợi thế cho khối doanh nghiệp này bởi nhiều lý do khác nhau.

*Thứ nhất*, DNVVN có cơ hội phát triển mạnh mẽ nhờ vào hệ thống pháp lý chặt chẽ và định hướng đầy đủ. Hàng loạt các chính sách quan trọng hỗ trợ cho hoạt động đổi mới sáng tạo được ban hành đã tạo động lực mạnh mẽ cho sự phát triển của các DNVVN tại Việt Nam. Đặc biệt, Nghị định 80/2021/NĐ-CP ban hành ngày 26/08/2021 đã đưa ra nhiều quy định về các chính sách hỗ trợ khác nhau dành cho các DNVVN tại Việt Nam, ở nhiều lĩnh vực khác nhau như: Công nghệ, Thông tin, Tư vấn, Phát triển nguồn nhân lực,... Với nền tảng pháp lý và định hướng đầy đủ như vậy, Nhà nước đã tạo động lực cho các DNVVN phát triển bằng việc đưa ra các chính sách hỗ trợ đầy đủ, kịp thời và phù hợp với nhu cầu thực tế của các doanh nghiệp.

*Thứ hai*, phong trào khởi nghiệp gắn với đổi mới sáng tạo diễn ra mạnh mẽ. Đặc biệt, xu hướng khởi nghiệp nở rộ trong các lĩnh vực gắn tới tài chính và thương mại, công nghiệp hỗ trợ. Theo Báo cáo đổi mới sáng tạo và đầu tư công nghệ Việt Nam năm 2023 của Trung tâm Đổi mới sáng tạo Quốc gia (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), nền kinh tế số Việt Nam dự báo có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất trong khu vực ASEAN ở mức 3,1% trong giai đoạn 2022-2025. Trong một báo cáo mới đây của Ngân hàng Thế giới (WB), trong 3 năm qua, Việt Nam đã tạo ra 1,6 triệu việc làm mới trong ngành công nghiệp hỗ trợ. Tốc độ tăng việc làm tương đương với tốc độ tăng sản lượng. Trong số các ngành chế tạo và chế biến, việc làm chủ yếu được tạo ra trong các ngành định hướng xuất khẩu, bao gồm dệt may và điện tử. Theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới, các ngành công nghiệp nói

trên đã thu hút lao động nông nghiệp, góp phần di chuyển ròng lao động ra khỏi nông nghiệp, chuyên dịch cơ cấu, sắp xếp lại lao động sang các hoạt động có năng suất cao hơn. Riêng lĩnh vực sản xuất công nghiệp hỗ trợ, hiện cả nước có khoảng 5.000 DN nhưng có đến gần 90% là các DNVVN.<sup>16</sup>

#### ***4.2 Thách thức đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Ngoài các cơ hội kể trên, DNVVN vẫn còn gặp một số thách thức lớn trong bối cảnh hiện nay, đòi hỏi các DNVVN có khả năng ứng biến và đáp ứng các yêu cầu mà thị trường đề ra.

*Thứ nhất*, các DNVVN thường không có nguồn vốn lưu động đủ lớn, số lượng lao động thấp. Do đó, các doanh nghiệp này dễ bị ảnh hưởng trước những biến động thị trường, cũng như khó chủ động trong các cơ hội mở rộng sản xuất kinh doanh. Trong khi đó, việc tiếp cận nguồn vốn vay chính thống còn hạn chế, do doanh nghiệp không có tài sản bảo đảm, thiếu kế hoạch kinh doanh khả thi, báo cáo tài chính chưa đáp ứng yêu cầu của các tổ chức tín dụng.

*Thứ hai*, các DNVVN có thể gặp phải khó khăn về việc mở rộng thị trường. Việc thiếu vốn lưu động của các DNVVN có thể khiến kế hoạch mở rộng sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Nhất là những doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất thương mại có chu kỳ kinh doanh ngắn, cần bổ sung nguồn vốn lưu động liên tục để phục vụ cho hoạt động kinh doanh tiếp theo.

*Thứ ba*, DNVVN có thể gặp phải các hạn chế trong chuyển đổi số. Chuyển đổi số là xu thế toàn cầu giúp tăng cường khả năng cạnh tranh và phát triển cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, chuyển đổi số đối với các doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam còn gặp nhiều khó khăn, thách thức do thiếu vốn đầu tư, hạ tầng công nghệ thông tin của doanh nghiệp còn hạn chế, thiếu nhân sự xây dựng quy trình vận hành chuẩn, tâm lý ngại đổi mới.

Như vậy, ngoài các cơ hội mà Nhà nước và thị trường đề ra, DNVVN có thể gặp phải các thách thức như kể trên, đòi hỏi khả năng thích ứng và nền tảng

---

<sup>16</sup> TS. Trần Quang Phú - Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh, “Cơ hội và rào cản trong hoạt động đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp nhỏ và vừa”, Tạp chí Tài chính.

phát triển vững vàng để có thể đáp ứng các yêu cầu của thời đại và đảm bảo lợi nhuận kinh doanh.

## **II. KINH NGHIỆM PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ TRÊN THẾ GIỚI**

Nhằm phát triển hơn nữa tiềm năng của DNVVN tại Việt Nam, các doanh nghiệp và Nhà nước cần học hỏi và tiếp thu các kinh nghiệm phát triển DNVVN tại các quốc gia khác trên thế giới, đơn cử như trường hợp của (i) Nhật Bản, (ii) Hàn Quốc và (iii) Singapore.

### **1. Kinh nghiệm của Nhật Bản<sup>17</sup>**

Tại Nhật Bản, 99,7% doanh nghiệp là các DNVVN. Các doanh nghiệp này có quy mô và cơ cấu tổ chức rất đa dạng. Trong những năm gần đây, các khung hỗ trợ đổi mới mở đã được thiết lập, giúp các DNVVN tại Nhật Bản dễ dàng tiếp cận các nguồn lực bên ngoài để phát triển công nghệ và sản phẩm mà các doanh nghiệp khó có thể tự thực hiện. Những nguồn lực này bao gồm các trường đại học, Viện Công nghệ Quốc gia và các tổ chức nghiên cứu, thử nghiệm công.

Ngoài ra, các phương thức huy động vốn như gọi vốn cộng đồng không chỉ giúp huy động tài chính từ nhiều nguồn khác nhau mà còn giúp doanh nghiệp xây dựng mạng lưới những người ủng hộ. Nhờ vậy, môi trường dành cho các DNVVN có động lực phát triển ngày càng được cải thiện ở Nhật Bản. Nhiều DNVVN đã tận dụng những khung hỗ trợ này để không ngừng nghiên cứu và phát triển. Nhờ đó, một số doanh nghiệp có thể theo kịp xu hướng và tạo ra những công nghệ, sản phẩm độc đáo, mang tính sáng tạo cao.

Các DNVVN tại Nhật Bản luôn nỗ lực tạo ra những sản phẩm tốt nhất tại quốc gia hoặc trên thế giới bằng cách đáp ứng chính xác nhu cầu của người dùng. Với mục tiêu như trên, các DNVVN tại Nhật Bản có định hướng rõ ràng mục tiêu kinh doanh, từ đó đáp ứng được nhu cầu của thị trường. Khi kết hợp mục tiêu đó với năng lực công nghệ tiên tiến, các DNVVN tại Nhật Bản có thể dễ dàng tham

---

<sup>17</sup> Arai Tamio, GS. Đại học Tokyo, “*Japanese Small and Medium Enterprises Spreading Their Wings to the World: Outstanding New Technologies Developed by One-of-a-Kind Companies and Their Potential*”, Highlighting Japan, Số 194, Tháng 07/2024

gia vào thị trường quốc tế và có ảnh hưởng tới nguồn cung sản phẩm trong phạm vi toàn cầu.

Dù điều kiện xã hội hiện nay tại Nhật Bản đã khác so với trước đây, tuy nhiên lịch sử đã chứng minh rằng các DNVVN tại Nhật Bản đã từng đạt được những bước tiến lớn trên thị trường quốc tế. Hai ví dụ điển hình là Sony và Honda, cả hai đều được thành lập ngay sau Thế chiến II và đã trở thành thương hiệu toàn cầu. Một ví dụ khác trong khoảng 40 năm qua là UNIQLO (thuộc Tập đoàn Fast Retailing Co., Ltd.). Các công ty này được thúc đẩy bởi tham vọng và nhiệt huyết của những người sáng lập trong việc phát triển sản phẩm và dịch vụ theo nhu cầu thị trường. Họ không chỉ cung cấp những sản phẩm xuất sắc mà còn có chiến lược phân phối và quảng cáo dẫn đầu thế giới, giúp nâng cao sức hấp dẫn thương hiệu trên phạm vi toàn cầu.

Ngày nay, Nhật Bản đã thiết lập nhiều khung hỗ trợ các DNVVN mở rộng quốc tế, bao gồm SME SUPPORT JAPAN (Tổ chức Hỗ trợ Doanh nghiệp Vừa và Nhỏ & Đổi mới Khu vực Nhật Bản), JETRO (Tổ chức Ngoại thương Nhật Bản), và JICA (Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản). Các tổ chức tài chính cũng đang hỗ trợ tích cực, giúp giảm đáng kể rào cản mở rộng ra nước ngoài.

Hơn nữa, sự phát triển của thương mại điện tử xuyên biên giới giúp các DNVVN tại Nhật Bản tiếp cận thị trường quốc tế dễ dàng hơn bao giờ hết. Nhật Bản có độ tin nhiệm cao trên thị trường toàn cầu về giao dịch điện tử, giúp các SME chiếm lĩnh những thị trường ngách trên thế giới. Điều quan trọng là các doanh nghiệp nên áp dụng chiến lược hợp tác với các nước khác và tận dụng sự hỗ trợ từ các tổ chức tài chính cũng như các cơ quan hỗ trợ doanh nghiệp.

Nhìn chung, các DNVVN tại Nhật Bản được xây dựng dựa trên nhu cầu của người tiêu dùng và các doanh nghiệp không ngần ngại tận dụng các cơ hội và thay đổi để phù hợp với thị trường. Ngoài ra, với sự giúp đỡ của nhiều Tổ chức trong nước, các DNVVN không quá khó khăn trong việc mở rộng thị trường và xoá bỏ các rào cản thương mại mà các DNVVN gặp phải khi tiếp cận thị trường của các quốc gia khác. Các DNVVN tại Việt Nam cần học hỏi tính sáng tạo, không ngừng đổi mới của các DNVVN để đáp ứng tốt được nhu cầu của thị trường không chỉ trong nước mà còn ở phạm vi quốc tế.

## 2. Kinh nghiệm của Hàn Quốc<sup>18</sup>

Từ những năm 1960, chính phủ Hàn Quốc đã có những chính sách hỗ trợ DNVVN, bao gồm ưu đãi tài chính, quỹ bảo lãnh tín dụng và liên kết với các tập đoàn lớn để gia công sản xuất. Tuy nhiên, do sự tập trung ưu tiên vào các doanh nghiệp lớn (chaebols), DNVVN gặp nhiều rào cản trong việc tiếp cận vốn và mở rộng thị trường quốc tế. Sau cuộc khủng hoảng tài chính Châu Á năm 1997, chính phủ Hàn Quốc đã chuyển hướng mạnh mẽ sang hỗ trợ DNVVN như một phần của chiến lược phát triển kinh tế bền vững, thúc đẩy đổi mới sáng tạo và khởi nghiệp công nghệ. Hiện nay, DNVVN Hàn Quốc đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế với sự hỗ trợ mạnh mẽ từ chính phủ, giúp họ nâng cao năng lực cạnh tranh và mở rộng ra thị trường quốc tế.

Như vậy, từ kinh nghiệm của Hàn Quốc, các DNVVN Việt Nam có thể rút ra một số khuyến nghị quan trọng.

*Thứ nhất*, DNVVN cần tăng cường liên kết với doanh nghiệp lớn. Học hỏi từ mô hình hợp tác giữa DNVVN và chaebols của Hàn Quốc, Việt Nam nên khuyến khích các doanh nghiệp lớn hỗ trợ DNVVN tham gia chuỗi cung ứng toàn cầu, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ và sản xuất.

*Thứ hai*, Nhà nước có thể mở rộng hỗ trợ tài chính và tiếp cận vốn cho các DNVVN. Hàn Quốc đã thành công trong việc triển khai các quỹ bảo lãnh tín dụng và chương trình vay vốn ưu đãi cho DNVVN. Việt Nam cũng cần cải thiện các chính sách tài chính, giúp DNVVN dễ dàng tiếp cận nguồn vốn với lãi suất hợp lý.

*Thứ ba*, một trong những yếu tố giúp DNVVN Hàn Quốc phát triển là tập trung vào đổi mới sáng tạo. Việt Nam cần hỗ trợ DNVVN tiếp cận công nghệ mới, đầu tư vào chuyển đổi số và nâng cao năng suất lao động.

Tóm lại, kinh nghiệm từ Hàn Quốc cho thấy vai trò quan trọng của chính sách hỗ trợ và sự đổi mới của DNVVN. Nếu Việt Nam có chiến lược phù hợp,

---

<sup>18</sup> Anna Bakiewicz, University of Social Sciences, “Small and Medium Enterprises in South Korea. In the shadow of big brothers”, Asia and Pacific Studies, 01/2008.

DNVVN có thể trở thành động lực chính trong nền kinh tế, tạo ra tăng trưởng bền vững và nâng cao vị thế trên thị trường quốc tế.

### **3. Kinh nghiệm của Singapore<sup>19</sup>**

Tại Singapore, Chính phủ quốc gia này có chính sách phát triển DNVVN nhờ vào phát triển hạ tầng khởi nghiệp và các chính sách hỗ trợ cụ thể. Chính phủ Singapore đã thiết lập một hệ sinh thái mạnh mẽ nhằm hỗ trợ DNVVN phát triển thông qua các chính sách tài chính, giáo dục khởi nghiệp, công nghệ và mạng lưới liên kết.

*Thứ nhất*, Chính phủ tập trung vào việc cải thiện môi trường kinh doanh. Các DNVVN được giảm thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho DNVVN tiếp cận thị trường.

*Thứ hai*, các DNVVN cũng được Chính phủ thúc đẩy đổi mới và phát triển công nghệ bằng việc đầu tư vào nghiên cứu, chuyên đổi số để tăng năng suất và khả năng cạnh tranh. Ngoài ra, Chính phủ Singapore cũng giúp các DNVVN vươn ra thị trường quốc tế thông qua thương mại điện tử và hợp tác toàn cầu. Nhìn chung, nhờ vào những chính sách cụ thể như trên, DNVVN Singapore đã phát triển mạnh, đóng góp lớn vào nền kinh tế và thúc đẩy hệ sinh thái khởi nghiệp tại quốc gia này.

Dựa vào trường hợp của Singapore, Việt Nam có thể học hỏi và rút ra một số kinh nghiệm quan trọng. Thứ nhất, Chính phủ cần đơn giản hoá thủ tục hành chính bằng việc cải cách quy trình đăng ký kinh doanh, hỗ trợ pháp lý để giúp DNVVN hoạt động thuận lợi hơn. Ngoài ra, Chính phủ cũng cần xây dựng hệ sinh thái đổi mới sáng tạo nhằm thúc đẩy các DNVVN khởi nghiệp bằng việc thành lập các trung tâm hỗ trợ, vườn ươm doanh nghiệp và thúc đẩy hợp tác giữa các DNVVN và các tập đoàn lớn.

Như vậy, cho dù các DNVVN tại Việt Nam đã được hưởng các quyền lợi, ưu thế nhất định để tham gia vào thị trường quốc gia nhưng thực tế vẫn còn tồn đọng các khó khăn, bất lợi cho các DNVVN để phát triển, tham gia vào thị trường

---

<sup>19</sup> Tan Wee Liang, Singapore Management University, “SME Development in Singapore Of Entrepreneurship Infrastructure and SME Strategies”.

quốc tế. Điều này đặt ra các thách thức cho Chính phủ trong việc cải cách và gia tăng hiệu quả trong việc thúc đẩy, hỗ trợ các doanh nghiệp. Bằng các ví dụ và kinh nghiệm của các quốc gia kể trên, Việt Nam có thể học hỏi và rút ra bài học để áp dụng đối với các DNVTN trong nước.

## **PHẦN 2. CÁC CHỦ ĐỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI VỚI DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ**

### **1. Các phương thức tiếp cận đất đai của Doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Luật Đất đai năm 2024**

Tiếp cận đất đai để có đất làm mặt bằng phục vụ các hoạt động của các DNVVN là một trong những biểu hiện của việc chuyển giao đất đai từ Nhà nước với tính chất là chủ sở hữu đại diện sang cho các chủ thể trong nước hoặc chủ thể nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất tại Việt Nam để trực tiếp khai thác, sử dụng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của đời sống kinh tế, xã hội. Việc chuyển giao đất đai này có thể thực hiện một cách trực tiếp từ Nhà nước sang cho người sử dụng đất (tiếp cận đất đai từ Nhà nước) hoặc có thể thực hiện gián tiếp thông qua việc công nhận các hoạt động tiếp cận đất đai (quyền sử dụng đất) giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau (tiếp cận đất đai từ thị trường). Đối với các DNVVN để có đất thực hiện các hoạt động của mình cũng thông qua hai phương thức nêu trên. Cụ thể:

#### ***1.1. Phương thức tiếp cận đất đai từ Nhà nước của các Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Giao đất, cho thuê đất là hai phương thức tiếp cận đất đai từ Nhà nước mà DNVVN có thể thực hiện. Thực chất của phương thức này được hiểu là cách thức mà Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư dựa trên quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để DNVVN đầu tư vốn, thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh nhằm mục đích sinh lợi. Liên quan đến hoạt động giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các DNVVN, có một số vấn đề sau đây trong Luật Đất đai năm 2024 cần làm rõ:

*Thứ nhất*, về căn cứ giao đất, cho thuê đất

Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất đối với DNVVN như sau:

*Một là*, căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*Hai là*, căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Ba là, căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; như sau:

(i) Đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai năm 2024 thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

(ii) Đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai năm 2024 thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*Bốn là, căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ. Hiện nay, căn cứ trong trường hợp này được hướng dẫn tại khoản 1 Điều 44 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, cụ thể: “Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”*

**Lưu ý:** Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

*Thứ hai*, điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;

Trong trường hợp DNVVN sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư, thì Nhà nước sẽ giao đất, cho thuê đất đối với DNVV nếu đáp ứng được các điều kiện tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 sau đây:

Một là, ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư. Theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020, nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập theo pháp luật Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Mức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên vốn đầu tư của dự án đầu tư theo nguyên tắc lũy tiến từng phần như sau: Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức bảo đảm là 3%; Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức bảo đảm là 2%; Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức bảo đảm là 1%. Trường hợp dự án đầu tư gồm nhiều giai đoạn đầu tư thì số tiền ký quỹ được nộp và hoàn trả theo từng giai đoạn thực hiện dự án đầu tư, trừ trường hợp không được hoàn trả.

*Hai là*, có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

Ba là, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

*Thứ ba, các hình thức giao đất, cho thuê đất đối với DNVVN*

Tùy thuộc vào mong muốn của DNVVN tiếp cận đất đai sử dụng cho mục đích gì mà sẽ thuộc các hình thức giao đất, cho thuê đất khác nhau. Cụ thể:

*Một là, hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất* (Điều 118 Luật Đất đai năm 2024): DNVVN được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nếu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở; hoặc sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước.

*Hai là, hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất* (Điều 119 Luật Đất đai năm 2024): DNVVN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt. Ngoài ra, DNVVN còn được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

*Ba là, hình thức cho thuê đất* (Điều 120 Luật Đất đai năm 2024): DNVVN được Nhà nước cho thuê đất nếu sử dụng đất không thuộc hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, để xác định cách thức thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê của DNVVN thì phải phụ thuộc vào nhu cầu sử dụng đất, trong đó:

(i) Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;
- Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật

về nhà ở.

(ii) Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trong các trường hợp sau đây:

- Các trường hợp không thuộc quy định Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

- Các trường hợp quy định Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm;

Như vậy, khi DNVVN được linh hoạt cho việc trả tiền thuê đất, có thể thấy đây một bước lợi ích mới, thúc đẩy sự phát triển của các DNVVN nói riêng và tất cả các doanh nghiệp nói chung khi chi phí đầu tư ban đầu của doanh nghiệp sẽ được kỳ vọng giảm một cách đáng kể; tạo điều kiện để tập trung vốn cho đầu tư sản xuất, kinh doanh, nâng cao tính hiệu quả, chất lượng của hàng hoá, sản phẩm, dịch vụ nhằm tăng sức cạnh tranh trong cơ chế thị trường quốc tế, thúc đẩy phát triển kinh tế. Thực tế, cho thấy chi phí đầu vào sản xuất kinh doanh có một phần lớn là tiền thuê đất phải trả một lần cho cả thời gian thuê, dẫn đến khó khăn, đặc biệt là khả năng cạnh tranh trong thị trường. Đồng thời, điều này sẽ tạo ra môi trường đầu tư thuận lợi cho nhà đầu tư tiếp cận quỹ đất do cơ bản thực hiện cơ chế cho thuê đất trả tiền hằng năm.

*Thứ tư*, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

Theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2024, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho DNVVN là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quyết định giao đất, cho thuê đất cho DNVVN sẽ không được phân cấp, uỷ quyền.

### ***1.2. Phương thức tiếp cận đất đai từ thị trường của các Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Tiếp cận đất đai từ thị trường là phương thức phổ biến mà các doanh nghiệp lựa chọn và chiếm ưu thế trong thực tiễn thời gian qua bởi khi quỹ đất đai có giới hạn và hoạt động thu hồi đất kéo dài thì cơ hội tiếp cận đất đai từ Nhà nước sẽ ngày càng bị thu hẹp và khó khăn hơn. Mặt khác, quy trình tiếp cận đất đai từ Nhà nước có phần phức tạp với nhiều khó khăn thì xu hướng tiếp cận đất đai từ thị trường lại là sự lựa chọn tối ưu cho các DNVVN. Bởi các doanh nghiệp sẽ chủ động, linh hoạt

hơn trong việc lựa chọn sự tiếp cận đất đai thông qua các giao dịch cụ thể, phù hợp và thuận lợi nhất với mục đích, ý tưởng, năng lực hiện có của mình. Khi DNVVN tiếp cận đất đai từ thị trường có thể bằng nhiều con đường khác nhau như: nhận chuyển nhượng, đi thuê, đi thuê lại, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; mua cổ phần, mua bán, sáp nhập doanh nghiệp, chuyển nhượng vốn của các doanh nghiệp có sử dụng gắn với dự án đầu tư; nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất... Tuy nhiên, dưới góc độ pháp luật đất đai, chúng sẽ tìm hiểu các phương thức tiếp cận đất đai của DNVVN trong phạm vi thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua các giao dịch cụ thể: nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 quy định rất cụ thể, khi DNVVN sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- “a) Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại [Điều 79 của Luật này](#);*
- b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;*
- c) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại [Điều 79 của Luật này](#) mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.”*

Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội trong các trường hợp trên như sau:

(i) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê,

cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;

(ii) Trường hợp nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn.

Ngoài ra, đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này về chuyển quyền sử dụng đất và các điều kiện cụ thể về thực hiện phương thức thỏa thuận để nhận quyền sử dụng đất sẽ được làm rõ tại mục 2 về địa vị pháp lý của DNVVN sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024.

Hướng dẫn chi tiết về trình tự, thủ tục thực hiện thỏa thuận để DNVVN nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế được quy định định tại Điều 60, Điều 61, Điều 62 Nghị định 102/2024/NĐ-CP như sau:

***Điều 60. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư***

*1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì có trích lục vị trí khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án và văn bản đề nghị theo Mẫu số 07 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.*

*2. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.*

*3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh phải có văn bản thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Văn bản thẩm định gồm các nội dung sau:*

- a) Điều kiện về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt và công bố;
- b) Việc đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai;
- c) Việc đáp ứng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai;
- d) Các thông tin trong hồ sơ địa chính của thửa đất, khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;
- đ) Kết luận về việc đủ điều kiện cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp không đủ điều kiện thì nêu rõ lý do;
- e) Đề xuất việc chấp thuận hay không chấp thuận cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định do cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án gửi tổ chức kinh tế có văn bản đề nghị. Nội dung của văn bản chấp thuận phải nêu rõ quy mô, diện tích, vị trí, thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận và các nội dung khác có liên quan.

5. Căn cứ văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức kinh tế thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 48 Nghị định này.

**Điều 61. Giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất**

1. Khi hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận quy định tại khoản 4 Điều 60 Nghị định này mà nhà đầu tư chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì được xem xét gia hạn thêm 01 lần không quá thời gian phải hoàn thành việc thỏa thuận trong văn bản chấp thuận nếu nhà đầu tư có nhu cầu.

2. Trường hợp đã hết thời hạn gia hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà chưa hoàn thành việc thỏa thuận hoặc nhà đầu tư không có nhu cầu gia hạn thì xử lý như sau:

a) Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh phạm vi dự án phù hợp với diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận với người sử dụng đất và dự án đủ điều kiện để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép thực hiện dự án;

b) Diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thì việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất chấm dứt. Diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai và thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư.

3. Việc xử lý diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất mà diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thực hiện như sau:

a) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng

đất trong thời hạn còn lại hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai và thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định. Diện tích mà nhà đầu tư đã thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ theo quy định;

c) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức thuê đất mà không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thì hợp đồng thuê đất chấm dứt. Việc giải quyết quyền và nghĩa vụ giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

**Điều 62. Chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội**

1. Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai thì nhà đầu tư thực hiện đăng ký đất đai theo quy định hoặc thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký đất đai và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì nhà đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào 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. Nhà nước thực hiện thu hồi đất của người đang sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất theo quy định.

*3. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.*

Như vậy, với việc pháp luật đất đai cho phép DNVVN tiếp cận đất đai từ thị trường sẽ giúp cho DNVVN có quyền tự chủ trong tiếp cận đất đai khi được chủ động thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thay vì phụ thuộc hoàn toàn vào việc Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất với thủ tục đơn giản hơn so với việc xin giao đất hoặc thuê đất từ Nhà nước, tiết kiệm thời gian và chi phí cho doanh nghiệp. Từ đó, thúc đẩy sự minh bạch trong giao dịch đất đai và khuyến khích sự phát triển của thị trường bất động sản, góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản và nền kinh tế nói chung.

## **2. Địa vị pháp lý của Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024**

### ***2.1. Các quy định chung về địa vị pháp lý của Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024***

#### ***2.1.1. Những đảm bảo của Nhà nước của Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024***

Để bảo đảm tâm lý sử dụng đất ổn định lâu dài cho người sử dụng đất, Nhà nước tuyên bố các đảm bảo về mặt pháp lý về quyền của DVVVN sử dụng đất. Cụ thể, Luật Đất đai năm 2024 quy định<sup>20</sup> sự bảo đảm với 2 nội dung chính là:

*Thứ nhất*, Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.

Quy định này giúp tăng cường sự an toàn pháp lý cho DNVVN trong quá trình sử dụng đất, đảm bảo quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản gắn liền với đất. Nhà nước có trách nhiệm ngăn chặn, xử lý các hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất như chiếm đoạt, lấn chiếm đất đai hoặc tranh chấp trái pháp luật; và tạo điều

---

<sup>20</sup> Điều 17 Luật Đất đai năm 2024

kiện thuận lợi để người dân và doanh nghiệp yên tâm đầu tư vào đất đai, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

*Thứ hai*, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Thực tế, Nhà nước đã từng thực hiện nhiều chính sách đất đai như cải cách ruộng đất, hợp tác hóa nông nghiệp, giao đất cho cá nhân, tổ chức sử dụng. Nếu cho phép đòi lại đất cũ, có thể tạo ra tình trạng hỗn loạn trong xã hội. Điều này có ý nghĩa trong việc giữ vững tính ổn định và trật tự trong quản lý đất đai, tránh việc tranh chấp kéo dài về nguồn gốc đất trong lịch sử; đồng thời bảo vệ quyền lợi của người đang sử dụng đất hợp pháp, giúp họ yên tâm canh tác, đầu tư phát triển mà không lo bị đòi lại đất từ các chủ sở hữu trước đây.

### ***2.1.2. Các quyền chung của Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024***

Hiện nay, các quyền chung của DNVVN sử dụng đất được quy định tại Điều 26 Luật Đất đai năm 2024. Cụ thể:

*Thứ nhất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.*

Đây là một trong những quyền rất quan trọng được DNVVN đất đặc biệt quan tâm bởi lẽ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ là cơ sở thiết yếu cho chủ thể quyền trong việc được hưởng những quyền và lợi ích khác. Thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà nước xác lập mối quan hệ pháp lý giữa nhà nước - với tư cách là chủ sở hữu đất đai đối với DNVVN được nhà nước trao quyền sử dụng đất cho sử dụng. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có ý nghĩa xác định phạm vi, giới hạn quyền và nghĩa vụ mà mỗi người sử dụng đất được phép thực hiện (ranh giới sử dụng đất, thời hạn và mục đích sử dụng,...).

*Thứ hai, hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.*

Lao động và thụ hưởng thành quả từ chính lao động ấy là điều mang tính tự nhiên về mặt xã hội. DNVVN được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp và được ghi nhận của pháp luật. Thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất là những sản phẩm lao động hoặc đầu tư của người sử dụng gồm:

- + Những tài sản gắn liền với đất như: nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng,...
- + Khả năng sinh lợi, lợi thế được tạo nên trong quá trình sử dụng đất như cải tạo, khai phá, san lấp, tôn tạo,...
- + Sản phẩm thu hoạch từ cây trồng vật nuôi.

DNVVN sử dụng đất hợp pháp được pháp luật bảo hộ quyền hưởng một cách tuyệt đối tất cả thành quả lao động và đầu tư trên đất được giao.

*Thứ ba, hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp.*

Nhà nước có vai trò quan trọng trong việc cải thiện chất lượng đất, bảo vệ môi trường và thúc đẩy sản xuất nông nghiệp bền vững. Do đó, khi ghi nhận quyền này sẽ giúp người sử dụng đất nông nghiệp được hưởng lợi từ các chính sách đầu tư công, ví dụ như các công trình thủy lợi, cải tạo đất, chống xói mòn, sa mạc hóa hoặc phục hồi đất bạc màu.

*Thứ tư, được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp.*

Quy định này đảm bảo rằng người sử dụng đất được tiếp cận thông tin, kỹ thuật và hỗ trợ từ Nhà nước để nâng cao năng suất sử dụng đất nông nghiệp, đặc biệt là những khu vực bị thoái hóa hoặc ô nhiễm; từ đó đảm bảo an ninh lương thực và phát triển bền vững.

*Thứ năm, được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.*

Nhà nước đóng vai trò bảo vệ quyền sở hữu và sử dụng đất của người dân trước các hành vi xâm phạm như chiếm đất, lấn chiếm đất, tranh chấp đất đai trái pháp luật. Điều này góp phần đảm bảo sự ổn định trong quan hệ đất đai và thúc đẩy đầu tư dài hạn vào đất đai.

*Thứ sáu, được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.*

Điều này, giúp DNVVN khi sử dụng đất chủ động thay đổi mục đích sử dụng đất để phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế, ví dụ: Chuyển từ đất nông nghiệp sang đất ở hoặc đất thương mại, dịch vụ...; Qua đó, khuyến khích sử dụng đất hiệu quả và phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

*Thứ bảy, được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.*

Khi Nhà nước thu hồi đất của DNVVN vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và các trường hợp khác theo quy định, thì DNVVN sẽ quyền được bồi thường thỏa đáng, bù đắp những thiệt hại xảy ra khi Nhà nước thu lại quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, để giúp các DNVVN sớm ổn định sản xuất, kinh doanh thì Nhà nước còn quy định chính sách hỗ trợ.

*Thứ tám, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.*

Trong quá trình sử dụng đất, DNVVN có quyền bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình khi bị xâm phạm hoặc bị xử lý sai trong các quyết định liên quan đến đất đai thông qua các quyền: khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai. Điều này, bên cạnh việc bảo vệ quyền của DNVVN vừa giúp tăng cường tính minh bạch, công bằng trong quản lý đất đai và hạn chế tiêu cực, tham nhũng.

Như vậy, với các quyền chung của người sử dụng đất sẽ được áp dụng cho DNVVN sử dụng đất mà không có sự phân biệt về tư cách chủ thể hay nghĩa vụ

tài chính phải thực hiện khi tiếp cận đất đai. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong việc đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của DNVVN trong quá trình sử dụng đất.

### ***2.1.3. Các nghĩa vụ chung của Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024***

Các nghĩa vụ chung của DNVVN sử dụng đất được quy định tại Điều 31 theo Luật Đất đai năm 2024, bao gồm:

*Thứ nhất, sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.*

Điều này có ý nghĩa trong việc bảo đảm tính ổn định và trật tự trong quản lý đất đai, tránh tình trạng sử dụng sai mục đích, như biến đất nông nghiệp thành đất ở hoặc xây dựng trái phép; đồng thời giúp quy hoạch đất đai được thực hiện hiệu quả, tạo sự phát triển bền vững về hạ tầng và kinh tế - xã hội và bảo vệ quyền lợi của những người sử dụng đất liên kề, tránh tranh chấp ranh giới đất.

*Thứ hai, thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Với nghĩa vụ này, sẽ giúp ngăn chặn các giao dịch bất hợp pháp, tránh tình trạng tranh chấp và lừa đảo và tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà nước trong việc quản lý thuế, kiểm soát thị trường bất động sản.

*Thứ ba, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.*

Việc người sử dụng đất nói chung, DNVVN nói riêng thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai là cơ sở để Nhà nước thu ngân sách từ đất đai, góp phần tạo nguồn thu để đầu tư phát triển hạ tầng và dịch vụ công. Đây cũng là cách thức giúp ngăn chặn việc đầu cơ đất đai bằng cách áp dụng thuế đất phù hợp và hướng đến sự công bằng giữa các chủ thể sử dụng đất.

*Thứ tư, thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra.*

Với nghĩa vụ này sẽ giúp ngăn chặn tình trạng suy thoái đất, nhất là trong nông nghiệp, khai khoáng; bảo vệ môi trường, đảm bảo chất lượng đất sử dụng lâu dài và tạo trách nhiệm pháp lý rõ ràng đối với những chủ thể gây ô nhiễm hoặc làm suy thoái đất.

*Thứ năm, tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.*

Điều này giúp ngăn chặn tình trạng xả thải gây ô nhiễm đất, bảo vệ môi trường sống cho cộng đồng; bảo vệ quyền lợi của những người sử dụng đất liên kề, tránh tranh chấp về vấn đề môi trường và tài sản để hướng đến sự phát triển bền vững của khu vực sử dụng đất.

*Thứ sáu, tuân thủ quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.*

Qua đó, ngăn chặn hành vi chiếm đoạt tài sản trái phép khi tìm thấy các vật có giá trị trong lòng đất và đảm bảo tài sản đặc biệt (di sản văn hóa, khoáng sản) được quản lý đúng quy định của pháp luật

*Thứ bảy, bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.*

Điều này đảm bảo Nhà nước có thể thực hiện quy hoạch, phát triển hạ tầng mà không bị cản trở và tính pháp lý khi thực hiện các dự án công cộng hoặc phát triển kinh tế - xã hội.

## ***2.2. Các quyền cụ thể của Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024***

Các quyền cụ thể của DNVV sử dụng đất được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2024 với các quyền đối với quyền sử dụng đất sau đây: quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi DNVVN thực hiện quyền này sẽ phụ thuộc vào tư cách pháp lý của DNVVN (là tổ chức trong nước hay tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài), hình thức sử dụng đất cũng như nghĩa vụ tài chính mà DNVVN thực hiện. Cụ thể:

**\* Trường hợp DNVVN là tổ chức trong nước:**

*Thứ nhất*, DNVVN được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

DNVVN được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sẽ không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất<sup>21</sup>

*Thứ hai*, DNVVN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê;

Tại khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 quy định DNVVN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện các quyền cụ thể sau đây:

(i) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

(ii) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

(iii) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

(iv) Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

(v) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

---

<sup>21</sup> Khoản 2 Điều 32 Luật Đất đai năm 2024

Bên cạnh đó, nếu DNVVN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền cụ thể theo quy định sau đây<sup>22</sup>:

(i) Trường hợp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất;

(ii) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác.

*Thứ ba*, DNVVN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm

DNVVN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sẽ không được thực hiện các quyền đối với quyền sử dụng đất mà chỉ được thực hiện các quyền với tài sản trên đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất<sup>23</sup> theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai năm 2024. Cụ thể về các quyền của DNVVN như sau:

<sup>22</sup> Khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024

<sup>23</sup> Khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “37. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”

(i) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

(ii) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật Đất đai năm 2024. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

(iii) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

(iv) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

(v) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

*Thứ ba*, DNVVN nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất<sup>24</sup>

DNVVN nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024 (DNVVN được thực hiện các quyền đối với quyền sử dụng đất: xem thêm nội dung các quyền này giống với

---

<sup>24</sup> Điều 35 Luật Đất đai năm 2024.

DNVVN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê).

DNVVN được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được quy định như sau:

(i) Trường hợp thuộc hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024 (như DNVVN được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần)

(ii) Trường hợp thuộc hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Đất đai năm 2024 (như DNVVN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm).

*Thứ tư*, DNVVN nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản<sup>25</sup>

*Một là*, DNVVN nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024<sup>26</sup> trong các trường hợp sau đây:

(i) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

<sup>25</sup> Điều 35 Luật Đất đai năm 2024

<sup>26</sup> **Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê**

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật này;  
 b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;  
 c) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;  
 d) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;  
 đ) Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;  
 e) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật. [...].

(i) Đất của cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm.

*Hai là*, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về phá sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

**\* Trường hợp DNVVN là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài:**

*Thứ nhất*, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm

Khi tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có các quyền sau đây<sup>27</sup>:

(i) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

(ii) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

(iii) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật Đất đai năm 2024. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

(iv) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

(v) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

<sup>27</sup> Khoản 2 Điều 41 Luật Đất đai năm 2024.

*Thứ hai*, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; 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<sup>28</sup>

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; 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 có các quyền sau đây:

(i) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

ii) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

(iii) Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được (ép hoạt động tại Việt Nam).

(iv) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

*Thứ hai*, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất<sup>29</sup>

Theo quy định tại Điều 42 Luật Đất đai năm 2024, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất được thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đất đai năm 2024.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì có các quyền sau đây:

(i) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức

---

<sup>28</sup> Khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai năm 2024.

<sup>29</sup> Khoản 3 Điều 42 Luật Đất đai năm 2024.

kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Luật này;

(ii) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này;

(iii) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

*Thứ ba*, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao<sup>30</sup>

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có các quyền sau đây:

(i) Trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trả tiền thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024 ;

(jj) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Đất đai năm 2024 .

### ***2.3. Điều kiện thực hiện các quyền cụ thể của Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024***

Quyền sử dụng đất là tài sản có giá trị lớn và chịu sự quản lý của Nhà nước một cách đặc biệt so với các loại tài sản khác nên không phải quyền sử dụng đất nào cũng có thể trở thành tài sản để DNVVN thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng

---

<sup>30</sup> Điều 43 Luật Đất đai năm 2024

đất. DNVVN được sử dụng quyền sử dụng đất của mình để thực hiện góp vốn nếu quyền sử dụng đất đáp ứng các điều kiện được pháp luật quy định. Luật đất đai năm 2024 đã quy định các điều kiện quyền sử dụng đất cần đáp ứng tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

*Thứ nhất, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý chính thức ghi nhận quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất cụ thể, ghi nhận mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất, từ đó để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đầy đủ, rõ ràng các thông tin về người sử dụng đất; thửa đất; hình thức sử dụng đất (hình thức sử dụng chung hoặc riêng); mục đích sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất; nguồn gốc sử dụng đất (được Nhà nước giao đất, cho thuê hay công nhận quyền sử dụng đất hay nhận chuyển quyền sử dụng đất)... Dựa vào các thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chúng ta có thể xác nhận được ai có quyền sử dụng đất hợp pháp được thực hiện quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho DNVVN trong việc tiếp cận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư từ các hộ gia đình, cá nhân thì không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện về có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể tại điểm a khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau: “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất **chưa được cấp** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất **nhưng đủ điều kiện cấp** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được*

*thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;”*.

*Thứ hai*, 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. Như vậy, trường hợp đất có tranh chấp nhưng 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 thì cũng được thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất; trường hợp này vừa phán án thừa đất không còn tranh chấp vừa đảm bảo người sử dụng đất thực hiện quyền góp vốn là chủ sử dụng hợp pháp. Hơn nữa, Luật đất đai năm 2024 mặc dù không đưa ra khái niệm “*đất không có tranh chấp*” nhưng đã đưa ra khái niệm “*đất đang có tranh chấp là thửa đất có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết*” tại khoản 16 Điều 3; từ đó, có thể hiểu thửa đất không có tranh chấp là thửa đất không có tranh chấp đang được giải quyết tại cơ quan có thẩm quyền.

*Thứ ba*, quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

Mục đích của việc kê biên tài sản, áp dụng biện pháp khác là nhằm bảo đảm hiệu lực thi hành bản án, quyết định trên thực tế. Do đó, quyền sử dụng đất đã bị kê biên, áp dụng biện pháp khác sẽ bị cấm chuyển dịch, trong đó có chuyển dịch thông qua góp vốn. Điều kiện này nhằm đảm bảo quyền lợi của bên nhận góp vốn cũng như đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của chủ thể góp vốn trong các quan hệ pháp luật khác.

*Thứ tư*, trong thời hạn sử dụng đất;

Với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, các chủ thể sử dụng đất như DNVVN không có quyền sở hữu đất đai, mà chỉ có quyền sử dụng đất trên cơ sở được Nhà nước trao quyền và có thời hạn sử dụng. Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 có 2 loại thời hạn sử dụng đất: Đất sử dụng ổn định lâu dài và đất sử dụng có thời hạn. Đối với đất sử dụng có thời hạn, hết thời hạn sử dụng đất, Nhà nước có thể thu hồi đất hoặc gia hạn tiếp tục sử dụng trong trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng và việc sử dụng đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất

đã được phê duyệt. Như vậy, về nguyên tắc, quyền sử dụng đất của DNVVN không còn khi hết thời hạn sử dụng đất. Khi đó, DNVVN không còn là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, đồng nghĩa với việc họ không được định đoạt quyền sử dụng đất.

*Thứ năm*, quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

Biện pháp khẩn cấp tạm thời là những biện pháp do Tòa án áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án để bảo vệ chứng cứ, ngăn chặn hành vi vi phạm hoặc đảm bảo thi hành án sau này. Nếu quyền sử dụng đất bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (ví dụ: tạm đình chỉ giao dịch, kê biên tạm thời), điều này có thể gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất, kinh doanh. Việc không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất giúp hạn chế các hành vi trục lợi pháp luật, tránh tình trạng lợi dụng kiện tụng để cản trở hoạt động sử dụng đất của người khác.

***Bên cạnh đó, đối với trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm thì DNVVN phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật Đất đai năm 2024. Các điều kiện đó như sau:***

(i) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật;

(ii) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

#### **Lưu ý:**

- Trường hợp DNVVN được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- DNVVN được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải có các nội dung chính sau đây:

- (i) Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất;
- (ii) Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp;
- (iii) Vốn đầu tư;
- (iv) Thời hạn sử dụng đất;
- (v) Tiên độ sử dụng đất.

Việc DNVV phải lập phương án sử dụng đất nông nghiệp có ý nghĩa quan trọng trong việc đảm bảo việc sử dụng đất nông nghiệp đúng mục đích, tránh tình trạng phân lô, bán nền trái phép.

### **3. Pháp luật về thu hồi đất đối với chủ thể sử dụng đất là Doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Luật Đất đai năm 2024**

#### ***3.1. Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Thu hồi đất là việc Nhà nước thông qua các cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu lại đất đang được Nhà nước giao quản lý<sup>31</sup>. Đây một phương thức thể hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của Nhà nước và là một hoạt động mang tính quyền lực nhà nước. Tuy nhiên, thu hồi đất sẽ làm chấm dứt quyền sử dụng đất của người sử dụng đất là các DNVVN nên DNVVN sẽ là chủ thể phải gánh chịu các thiệt hại bao gồm thiệt hại về đất, về tài sản gắn liền với đất, thiệt hại bị mất việc làm và các thiệt hại khác. Do đó, để tránh tùy tiện khi thu hồi đất của người sử dụng đất nói chung và của DNVVN nói riêng, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục quy định cụ thể các trường hợp được thu hồi đất và sử dụng quyền lực nhà nước để thu hồi đất. Cụ thể: i) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 78 Luật Đất đai 2024); thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79 Luật Đất đai 2024); ii) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 81 Luật Đất đai 2024); iii) Thu hồi đất

<sup>31</sup> Khoản 35 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024

do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người (Điều 82 Luật Đất đai 2024).

### ***3.1.1. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng***

*Thứ nhất*, các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

Nhà nước thu hồi đất của DNVVN vì mục đích quốc phòng, an ninh trong các trường hợp được quy định tại Điều 78 Luật đất đai năm 2024, bao gồm: làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; căn cứ quân sự; công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; ga, cảng, công trình thông tin quân sự, an ninh; công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; và cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

*Thứ hai*, các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước thu hồi đất của DNVVN trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong trường hợp sau đây:

- Xây dựng công trình giao thông, bao gồm: đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người, điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô

tô; bến phà, bến xe, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt; nhà ga đường sắt; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; công trình hàng không; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải;

- Xây dựng công trình thủy lợi, bao gồm: đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, hồ chứa nước, đường hầm thủy công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải sử dụng đất; công trình thủy lợi đầu mối kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi;

- Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước, bao gồm: nhà máy nước; trạm bơm nước; bể, tháp chứa nước; tuyến ống cấp nước, thoát nước; hồ điều hòa; công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước;

- Xây dựng công trình xử lý chất thải, bao gồm: trạm trung chuyển; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải, chất thải nguy hại kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình xử lý chất thải;

- Xây dựng công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng, bao gồm: nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng;

- Xây dựng công trình dầu khí, bao gồm: giàn khai thác, công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí, hệ thống đường ống dẫn, hành lang bảo vệ an toàn công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu, khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học;

- Xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, bao gồm: nhà, trạm, cột ăng ten, cột treo cáp, cống, bể, ống cáp, hào, tuy nèn kỹ thuật và công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác để lắp đặt thiết bị phục vụ viễn thông và thiết bị được lắp đặt vào đó để phục vụ viễn thông; trung tâm dữ liệu; kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; hệ thống cơ sở khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hóa xã; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

- Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối;

- Xây dựng công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và công trình tín ngưỡng hợp pháp khác;

- Xây dựng công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác;

- Xây dựng khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng, bao gồm: công viên, vườn hoa, bãi tắm và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác; công trình hội họp và hoạt động khác phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương;

- Xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội và tổ chức khác thành lập theo quy định của pháp luật được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên;

- Xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội;

Xây dựng cơ sở văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bao gồm: trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa,

câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; công trình di tích; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật, cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của đoàn nghệ thuật; công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; cơ sở văn hóa khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

Xây dựng cơ sở y tế, cơ sở dịch vụ xã hội được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: cơ sở khám bệnh, chữa bệnh; cơ sở phục hồi chức năng; cơ sở y tế dự phòng; cơ sở dân số; cơ sở kiểm nghiệm; cơ sở kiểm chuẩn, kiểm định; cơ sở giám định y khoa; cơ sở giám định pháp y; cơ sở sản xuất thuốc; cơ sở sản xuất thiết bị y tế; trung tâm cung cấp dịch vụ công tác xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội; trung tâm chữa bệnh, giáo dục, lao động xã hội; trung tâm điều dưỡng người có công; cơ sở trợ giúp trẻ em; cơ sở tham vấn, tư vấn chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt, người nhiễm HIV/AIDS, người tâm thần; cơ sở cai nghiện ma túy; cơ sở nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt;

- Xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường mầm non, cơ sở giáo dục phổ thông, cơ sở giáo dục thường xuyên, trường chuyên biệt, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp;

- Xây dựng cơ sở thể dục, thể thao do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: khu liên hợp thể thao, trung tâm đào tạo, huấn luyện vận động viên thể thao; sân vận động, cơ sở thi đấu, tập luyện các môn thể thao;

- Xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: tổ chức nghiên cứu, phát triển, dịch vụ khoa học và công nghệ; tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ; công viên khoa học, công nghệ; bảo tàng khoa học; hệ thống chuẩn đo lường;

- Xây dựng cơ sở ngoại giao, bao gồm: trụ sở của các đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý;

- Xây dựng công trình sự nghiệp về xử lý môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, khí tượng, thủy văn, đặng kiểm, kiểm dịch động vật, thực vật;

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư;

- Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ thông tin tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu phi thuế quan trong khu kinh tế;

- Thực hiện dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn, tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản phục vụ trên phạm vi liên huyện, liên tỉnh hoặc liên vùng; dự án trồng, bảo tồn gen cây thuốc để phát triển dược liệu y học cổ truyền;

- Thực hiện hoạt động lấn biển;

- Hoạt động khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, kể cả hạng mục công trình phục vụ cho việc khai thác, chế biến khoáng sản gắn với khu vực khai thác và hành lang bảo vệ an toàn cho việc khai thác mà phải thu hồi đất;

- Dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển;

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;

- Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt;
- Thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật này;
- Xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm;
- Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật;
- Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp quy định từ khoản 1 đến khoản 31 của Điều này thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn.

**Lưu ý:** chỉ những dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 Nhà nước mới thực hiện thu hồi đất của DNVVN để có quỹ đất cho việc thực hiện dự án. Còn những dự án phát triển kinh tế - xã hội không thuộc Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 sẽ thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất) theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024. Bên cạnh đó, nếu dự án thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024 nhưng không sử dụng vốn ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư có nguyện vọng và lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất thì nhà đầu tư sẽ thỏa thuận với DNVVN để nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.

*Thứ ba, căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng<sup>32</sup>*

*Một là, căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*

---

<sup>32</sup> Điều 80 Luật Đất đai năm 2024

Việc thu hồi đất của DNVVN vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại Điều 78 hoặc Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024, đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

(i) Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

(ii) Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

(iii) Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;

(iv) Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật Đất đai năm 2024 trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

Trường hợp dự án trên mà có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.

*Hai là, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*

Theo quy định tại khoản 3 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra, nếu thu hồi đất theo quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024 khi thực hiện dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển và dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây

dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024<sup>33</sup> và để tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

### ***3.1.2. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai***

DNVVN bị Nhà nước thu hồi đất với lý do vi phạm pháp luật đất đai nếu thuộc một trong các trường hợp được quy định tại Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 sau đây:

(i) Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

(ii) Người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm.

(iii) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

(iv) Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà người được giao đất, cho thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này.

(v) Đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất.

---

<sup>33</sup> **Điều 80. Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

1. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại [Điều 78 hoặc Điều 79 của Luật này](#), đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;  
 b) Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;  
 c) Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;  
 d) Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại [Điều 84 của Luật này](#) trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

2. Trường hợp dự án quy định tại khoản 1 Điều này có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.

3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này.

(vi) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Cụ thể: “*người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng không chấp hành*”<sup>34</sup>. Trong trường hợp này cơ quan quản lý thuế sẽ có văn bản đề nghị thu hồi đất kèm theo tài liệu có liên quan đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất.

(vii) Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

(viii) Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại. Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định 102/2024, theo đó:

+ Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

<sup>34</sup> Điều 30 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

+ Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng. Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó;

+ Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất phải xác định rõ diện tích của dự án không đưa đất vào sử dụng, diện tích chậm đưa đất vào sử dụng và được chuyển đến cơ quan thuế để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn;

+ Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn. Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; các dự án được gia hạn; các dự án chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng; cung cấp thông

tin để công khai trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**Lưu ý:** đối với các trường hợp (vi); (vii) và (viii) nêu trên sẽ không áp dụng đối với trường hợp bất khả kháng mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất, bao gồm: Thiên tai, thảm họa môi trường; hỏa hoạn, dịch bệnh; chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh; các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp; trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên, phong tỏa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật mà sau đó người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất; quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất; và các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng bộ quản lý chuyên ngành<sup>35</sup>.

### ***3.1.3. Thu hồi đất chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng***

Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng của DNVVN như sau:

*Thứ nhất*, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật

*Một là*, tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật. Căn cứ để Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này khi có “*văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật*”.

---

<sup>35</sup> Khoản 1 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

*Hai là, thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư<sup>36</sup>. Căn cứ để Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này là có “*văn bản chấm dứt dự án đầu tư*”.*

*Ba là, cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự. Căn cứ để Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này khi có “*Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật*”.*

*Bốn là, đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất. Căn cứ để Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này khi đã có “*Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*”*

*Năm là, thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp<sup>37</sup>. Căn cứ để Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này là có “*Văn bản thu hồi rừng*”.*

---

<sup>36</sup> **Điều 48. Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư**

1. Nhà đầu tư chấm dứt hoạt động đầu tư, dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

- a) Nhà đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư;
- b) Theo các điều kiện chấm dứt hoạt động được quy định trong hợp đồng, điều lệ doanh nghiệp;
- c) Hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

2. Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

- a) Dự án đầu tư thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 47 của Luật này mà nhà đầu tư không có khả năng khắc phục điều kiện ngừng hoạt động;
- b) Nhà đầu tư không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư và không thực hiện thủ tục điều chỉnh địa điểm đầu tư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;
- c) Dự án đầu tư đã ngừng hoạt động và hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày ngừng hoạt động, cơ quan đăng ký đầu tư không liên lạc được với nhà đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của nhà đầu tư;
- d) Dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;
- đ) Nhà đầu tư không ký quỹ hoặc không có bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư thuộc diện bảo đảm thực hiện dự án đầu tư;
- e) Nhà đầu tư thực hiện hoạt động đầu tư trên cơ sở giao dịch dân sự giả tạo theo quy định của pháp luật về dân sự;
- g) Theo bản án, quyết định của Tòa án, phán quyết trọng tài [..]

<sup>37</sup> **Điều 22. Thu hồi rừng**

1. Nhà nước thu hồi rừng trong các trường hợp sau đây:

*Thứ hai, thu hồi đất do DNVVN tự nguyện trả lại đất. Đối với trường hợp này, DNVVN giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất. Căn cứ để Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này là có “*văn bản trả lại đất của người sử dụng đất*”*

*Thứ ba, thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng.*

Nhà nước thu hồi đất của DNVVN với lý do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng trong hai trường hợp sau đây:

*Một là, đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không còn khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định;*

*Hai là, đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất khác bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác mà không còn khả năng tiếp tục sử dụng.*

Để có căn cứ thu hồi đất trong hai trường hợp trên thì phải có “*Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác*”.

### ***3.2. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

#### ***3.2.1. Thẩm quyền thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Tại Điều 83 Luật đất đai năm 2024 đã quy định về thẩm quyền thu hồi đất của DNVVN phụ thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, cụ thể:

- 
- a) Chủ rừng sử dụng rừng không đúng mục đích, cố ý không thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước hoặc vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật về lâm nghiệp;
  - b) Chủ rừng không tiến hành hoạt động bảo vệ và phát triển rừng sau 12 tháng liên tục kể từ ngày được giao, được thuê rừng, trừ trường hợp bất khả kháng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận;
  - c) Chủ rừng tự nguyện trả lại rừng;
  - d) Rừng được Nhà nước giao, cho thuê khi hết hạn mà không được gia hạn;
  - đ) Rừng được giao, được thuê không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng;
  - e) Chủ rừng là cá nhân khi chết không có người thừa kế theo quy định của pháp luật;
  - g) Các trường hợp thu hồi đất có rừng khác theo quy định của Luật Đất đai.

*Thứ nhất*, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với DNVVN nếu thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai (Điều 81 Luật đất đai năm 2024) hoặc thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không có khả năng tiếp tục sử dụng đất (Điều 82 Luật đất đai năm 2024).

*Thứ hai*, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất của DNVVN trong các trường hợp sau đây: (i) Thu hồi đất thuộc trường hợp vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 78 Luật đất đai năm 2024) và (ii) thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79 Luật đất đai năm 2024).

Như vậy, thẩm quyền thu hồi đất đối với DNVVN được giao cho cơ quan quản lý nhà nước là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện; đặc biệt mở rộng thẩm quyền thu hồi đất theo Điều 78, Điều 79 Luật đất đai năm 2024 cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

### **3.2.2. Trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ**

Do tính chất, mục đích cũng như hậu quả của các trường hợp Nhà nước thu hồi đất của DNVVN khác nhau mà trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất được pháp luật quy định cũng có sự khác nhau. Hiện nay, trình tự, thủ tục thu hồi đất được quy định tại Luật đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

#### **3.2.2.1. Trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

Đối với trường hợp thu hồi đất của DNVVN để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng sẽ được thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau<sup>38</sup>:

*Thứ nhất*, về thông báo thu hồi đất

<sup>38</sup> Điều 85, Điều 87, Điều 88 và Điều 89 Luật đất đai năm 2024

Trước khi thông báo thu hồi đất được ban hành, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung sau đây: “a) Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên vùng đất dự kiến thu hồi; b) Các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất; c) Dự kiến nội dung kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; d) Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư”<sup>39</sup>. Sau đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất sẽ ban hành thông báo thu hồi đất. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm: lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư<sup>40</sup>. Hiệu lực của Thông báo thu hồi đất: “5. Hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất”<sup>41</sup>.

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến DNVVN có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho DNVVN có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của

<sup>39</sup> Khoản 1 Điều 87 Luật đất đai năm 2024.

<sup>40</sup> Khoản 1 Điều 85 Luật đất đai năm 2024

<sup>41</sup> Khoản 5 Điều 85 Luật đất đai năm 2024

Ủy ban nhân dân cấp huyện trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại<sup>42</sup>.

Việc thực hiện thông báo thu hồi đất cho DNVVN có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết “*chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp*”<sup>43</sup>. Sau khi nhận được thông báo thu hồi đất, nếu chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 85 Luật đất đai năm 2024.

*Thứ hai*, thực hiện kế hoạch thu hồi, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

Trường hợp DNVVN có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện.

---

<sup>42</sup> Điểm b khoản 2 Điều 87 Luật đất đai năm 2024

<sup>43</sup> Điều 85 Luật đất đai năm 2024

Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà DNVVN có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. DNVVN có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, nếu không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 88 của Luật đất đai năm 2024.

***Điều 88. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc***

*1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:*

- a) Tiến hành công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;*
- b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính.*

*2. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:*

- a) Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;*
- b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và đã được thông báo trên hệ thống truyền thanh của cấp xã;*
- c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;*

*d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc có hiệu lực thi hành.*

*Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.*

*3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.*

*4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:*

*a) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế;*

*b) Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.*

*Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.*

*5. Lực lượng công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.*

*Thứ ba, lấy ý kiến, lập, thẩm định và phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư<sup>44</sup>.*

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo

<sup>44</sup> Khoản 3 Điều 85 Luật đất đai năm 2024; hướng dẫn tại Điều 3 Nghị định 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi. Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền.

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Quy trình thẩm định được quy định, hướng dẫn chi tiết tại khoản 3 Điều 3 Nghị định 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Theo đó, trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt. Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền lập, thẩm định, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Điều 83 Luật đất đai năm 2024 quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Sau khi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đơn vị được ban hành, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà người có đất thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp thì thực hiện như sau: “a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện; b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất”.

*Thứ tư*, quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất:

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất của DNVVN theo Điều 83 Luật đất đai năm 2024 sẽ ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày:

(i) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư;

- (ii) Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;
- (iii) Người có đất thu hồi đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, bàn giao đất trên thực địa để tự xây dựng nhà ở tái định cư;
- (iv) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao nhà ở tái định cư;
- (v) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở gắn liền với nhà ở tái định cư;
- (vi) Người có đất thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở;
- (vii) Người có đất thu hồi tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước và đã được bố trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư.

Tuy nhiên, nếu DNVVN không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để DNVVN có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà DNVVN có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật đất đai năm 2024.

***Điều 89. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất***

*1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:*

*a) Tiến hành công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;*

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 10 giờ đêm ngày hôm trước đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; trong thời gian 15 ngày trước và sau thời gian nghỉ Tết Âm lịch và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự, an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương;

c) Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và đối tượng khác có liên quan đến khu đất thu hồi (nếu có).

2. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy

*ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.*

*4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:*

*a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; đại diện các cơ quan có chức năng thanh tra, tư pháp, tài nguyên và môi trường, xây dựng; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định;*

*b) Ban cưỡng chế thu hồi đất vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban cưỡng chế thu hồi đất lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.*

*Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức thực hiện cưỡng chế;*

*c) Ban cưỡng chế thu hồi đất có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban cưỡng chế thu hồi đất có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.*

*Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản;*

*d) Ban cưỡng chế thu hồi đất mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp huyện tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi đất.*

*5. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được quy định như sau:*

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

b) Ban cưỡng chế thu hồi đất có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì việc bảo quản tài sản thực hiện theo quy định của Chính phủ; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

c) Lực lượng công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất thực hiện niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

đ) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban cưỡng chế thu hồi đất có yêu cầu.

6. Kinh phí cưỡng chế thu hồi đất do ngân sách nhà nước bảo đảm, được lập thành một khoản trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Tổ chức phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật đất đai năm 2024 “Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực đô thị thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác, sử dụng; tại khu vực nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý”

### 3.2.2.2. Trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ do vi phạm pháp luật đất đai

Trình tự, thủ tục Nhà nước thu hồi đất của DNVVN do vi phạm pháp luật đất đai được quy định chi tiết tại Điều 32 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó, khi thực hiện thu hồi đất của DNVVN do vi phạm pháp luật đất đai cần xem xét về các điều kiện thu hồi đất để đảm bảo quá trình thu hồi đất được thực hiện đúng lý do, mục đích, tránh tình trạng tùy tiện khi thu hồi đất ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất, cụ thể:

(i) Đối với trường hợp hành vi vi phạm của DNVVN phải xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về kiến nghị thu hồi đất do người sử dụng đất vẫn tiếp tục vi phạm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất quy định tại Điều 83 Luật Đất đai năm 2024;

(ii) Đối với các hành vi vi phạm của của DNVVN không phải xử phạt vi phạm hành chính thì việc thu hồi đất được tiến hành sau khi có kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền về trường hợp phải thu hồi đất.

Sau khi nhận được văn bản và tài liệu của cơ quan có thẩm quyền như trên, trong thời hạn 30 ngày cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ gồm: (i) Tờ trình về việc thu hồi đất; (ii) Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP; (iii) Các tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến về kiến nghị thu hồi đất hoặc kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền về trường hợp phải thu hồi đất.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có). Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm xử lý tài sản trên đất theo thời hạn quy định tại thông báo thu hồi đất kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất nhưng không quá 45 ngày, trừ trường hợp thu hồi đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy

sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất theo quy định, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi được thực hiện bán tài sản theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên, người sử dụng đất thu hồi không thực hiện được việc bán tài sản của mình gắn liền với đất thì Nhà nước không bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất. Chủ sở hữu tài sản phải tự tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho Nhà nước theo thời hạn ghi trong quyết định thu hồi đất, trường hợp không thực hiện thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo quy định. Trường hợp nhà đầu tư mua lại tài sản gắn liền với đất của người có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất quy định, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

*3.2.2.3. Trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng.*

Trình tự, thủ tục Nhà nước thu hồi đất của DNVVN do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng được quy định chi tiết tại Điều 32, Điều 33, Điều 34, Điều 35 Nghị định 102/NĐ-CP của Chính phủ. Cụ thể:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại các điểm a, b, d, đ, e và g khoản 5 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất. Trường hợp thu hồi theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 khi đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất thì

thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024: “*Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm xử lý tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước. Quá thời hạn 24 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không xử lý tài sản thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất; trường hợp phải phá dỡ, chủ sở hữu tài sản phải chịu chi phí phá dỡ*”.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất có trách nhiệm thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện; chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất; và bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất. Tuy nhiên, tại Luật đất đai 2024, Điều 33 Nghị định 102/2024/NĐ-CP không quy định cụ thể thời gian Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ban hành quyết định thu hồi đất kể từ khi nhận được các văn bản của cơ quan có chức năng quản lý đất đai; điều này nếu không được làm rõ sẽ gây khó khăn khi xem xét, xử lý các hành vi chậm trễ trong quá trình thực hiện thu hồi đất, gây lãng phí nguồn lực đất đai cũng như thiếu tính răn đe và phòng ngừa chung.

### ***3.3. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

#### ***3.3.1. Một số quy định chung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

*Thứ nhất*, nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Luật đất đai năm 2024 đã quy định thống nhất các nguyên tắc chung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại Điều 91 như sau:

*Một là*, việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

*Hai là*, việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

*Ba là*, chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại; chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ.

*Bốn là*, Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất. Với quy định của pháp luật đất đai như trên, hỗ trợ không còn mang tính chất “tự nguyện” giống như tên gọi của nó mà khi Nhà nước thu hồi đất, hỗ trợ là một biện pháp mang tính “bắt buộc” để giúp họ giảm thiểu khó khăn, nhanh chóng ổn định cuộc sống.

*Năm là*, khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án. Điều này được đề cập nhằm cụ thể hoá được mục tiêu đề ra tại Nghị quyết 18-NQ/TW về việc “*có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ*”

*Sáu là*, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có

quyết định thu hồi đất. Như vậy, Luật đất đai năm 2024 đã nhấn mạnh được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải đi trước một bước, được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất để chấm dứt việc sử dụng đất trên thực tế.

*Bây là*, khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật đất đai năm 2024, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư. Điều này thể hiện việc Nhà nước tôn trọng quyền quyết định của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; không “hành chính hoá” để bắt buộc thu hồi diện tích đất trên.

*Thứ hai*, kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất<sup>45</sup>.

- Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước bảo đảm. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác. Việc xác định kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án, bao gồm: (i) Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào tổng mức đầu tư dự án; (ii) Bộ, ngành có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đầu tư do bộ, ngành thực hiện thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, chấp thuận, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ và các dự án do bộ, ngành làm

---

<sup>45</sup> Điều 94 Luật Đất đai năm 2024

chủ đầu tư hoặc quyết định đầu tư; (iii) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và các dự án quy định tại điểm b khoản này nhưng giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật; (iv) Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư<sup>46</sup>.

- Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người thực hiện dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

- Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện như sau:

+ Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;

+ Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài

<sup>46</sup> Điều 28 Nghị định 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phê duyệt phương án chi trả bồi thường chậm cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản. Kinh phí chi trả bồi thường chậm được bố trí từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ ***được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.***

- Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung mà có nội dung chỉnh sửa về giá đất, giá tài sản thì giá đất, giá tài sản để tính bồi thường được xác định tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà giá đất, giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã được phê duyệt. Các nội dung được chỉnh sửa, bổ sung mà không phải là giá đất, giá tài sản được áp dụng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện

nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường được thực hiện theo quy định sau đây<sup>47</sup>:

+ Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước và tiền chậm nộp (nếu có) nhưng đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn chưa nộp;

+ Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trên được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lớn hơn số tiền được bồi thường thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

+ Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Ngoài ra, đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

+ Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

+ Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

<sup>47</sup> Khoản 1 Điều 25 Nghị định 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Khi xác định khoản tiền bồi thường về đất mà người có đất thu hồi được nhận theo quy định tại Nghị định này thì phải trừ khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo thỏa thuận của những người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

Trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn, sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản.

### ***3.3.2. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

#### ***3.3.2.1. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

##### ***\* Điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Không phải bất kỳ trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất cũng phải bồi thường về đất cho người sử dụng đất mà chỉ được bồi thường khi thuộc các trường hợp và đáp ứng các điều kiện mà pháp luật quy định. Tại Điều 95 Luật đất đai năm 2024 quy định DNVVN 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 trong trường hợp được (i) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; hoặc được (ii) 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; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Tuy nhiên, các trường hợp trên sẽ được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

*Một là*, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

*Hai là*, 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;

*Ba là*, có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 137 của Luật đất đai năm 2024;

*Bốn là*, 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. Trong trường hợp này, căn cứ để xác định việc nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự.

*Năm là*, được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Luật đất đai năm 2024 không bắt buộc người sử dụng đất có quyền sử dụng đất bị thu hồi phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần có các căn cứ để chứng minh về việc sử dụng đất hợp pháp thông qua các giấy tờ hợp lệ về đất đai (Điều 137 Luật đất đai năm 2024) hoặc quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, không tranh chấp thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này vừa cho thấy sự chặt chẽ nhưng đồng thời cũng thể hiện tính linh hoạt, mềm dẻo, nhân văn của pháp luật nước ta nhằm phù hợp với thực tiễn và quan trọng là bảo đảm quyền và lợi ích của người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

**\* *Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của DNVVN:***

Theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Luật Đất đai năm 2024, DNVVN đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2024 thì được bồi thường về đất.

**\* Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở của DNVVN:**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Đất đai năm 2024 vấn đề bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở của DNVVN như sau:

(i) DNVVN đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2024 thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

(ii) DNVVN đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2024 thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất.

Khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật Đất đai 2024<sup>48</sup>, giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho tổ chức kinh tế có đất ở thu hồi là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong trường hợp, DNVVN có đất thu hồi được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở mà có chênh lệch giá trị giữa tiền bồi thường, hỗ trợ về đất với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất khác hoặc tiền mua nhà ở thì xử lý như sau:

- Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất lớn hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi được nhận phân chênh lệch;

---

<sup>48</sup> Điều 4 Nghị định 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

- Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi phải nộp phân chênh lệch.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại địa phương quy định tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho DNVVN có đất thu hồi quy định.

**\* Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của DNVVN:** Khi DNVVN bị Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

(i) DNVVN đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2024 thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền.

(ii) DNVVN đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024, DNVVN quy định tại Điều 42 của Luật Đất đai năm 2024 sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2024 thì được bồi thường về đất.

(iii) DNVVN đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai năm 2024 thì được bồi thường về đất.

Khi DNVVN được bồi thường về đất trong các trường hợp trên sẽ được thực hiện đối với trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất của dự án hoặc diện tích còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để dự án tiếp tục và được thực hiện

theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định 88/2024/NĐ-CP như sau:  
*“Trường hợp được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi thì thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tăng thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 của Luật Đất đai và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời hạn được tăng thêm so với thời hạn sử dụng đất còn lại của đất thu hồi”*. Trường hợp được bồi thường bằng tiền thì việc xác định số tiền bồi thường được xác định theo quy định tại khoản 7 Điều Điều 13 Nghị định 88/2024/NĐ-CP 7 như sau:

$$T_{bt} = \frac{G \times S}{T_1} \times T_2$$

Trong đó:

T<sub>bt</sub>: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

S: Diện tích đất thu hồi;

T<sub>1</sub>: Thời hạn sử dụng đất;

T<sub>2</sub>: Thời hạn sử dụng đất còn lại: bằng (=) thời hạn sử dụng đất trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất tính đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

**\* Các trường hợp DNVVN không được bồi thường về đất:**

Nếu không đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2024, thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Cụ thể, Điều 101, Điều 107 Luật đất đai năm 2024 quy định các trường hợp sau đây không được bồi thường về đất như sau:

*Một là, các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật đất đai năm 2024.*

Tại khoản 1 Điều 107 của Luật đất đai năm 2024, các trường hợp DNVVN không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- (i) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất;
- (ii) Đất được Nhà nước giao cho DNVVN thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;
- (iii) Đất của DNVVN được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất.

Như vậy, điểm chung của các trường hợp không được bồi thường về đất được quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật đất đai năm 2024 gắn liền với việc DNVVN không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính là nộp tiền sử dụng đất, hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc được miễn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nên không được bồi thường về đất.

*Hai là*, đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 của Luật đất đai năm 2024, bao gồm:

- (i) Đất sử dụng vào mục đích công cộng;
- (ii) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, ao, hồ, đầm, phá;
- (iii) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;
- (iv) Đất có mặt nước chuyên dùng;
- (v) Đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;
- (vi) Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;
- (vii) Đất do Nhà nước thu hồi và giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trong các trường hợp tại điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều 82; khoản 2 Điều 82 tại khu vực nông thôn; khoản 5 Điều 86; điểm e khoản 2 Điều 181 của Luật đất đai năm 2024;

(viii) Đất giao lại, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không có nhu cầu sử dụng đất thực hiện trên cơ sở điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật có liên quan;

(ix) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

(x) Đất chưa sử dụng. Đây là các loại đất mà người sử dụng đất chỉ được Nhà nước giao để quản lý mà không phải được trao quyền sử dụng đất bằng một trong các hình thức Nhà nước giao, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nên không được bồi thường về đất.

*Ba là*, đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật đất đai năm 2024.

*Bốn là*, trường hợp DNVVN không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

*3.3.2.2. Bồi thường về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ*

***\* Mức bồi thường về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Mức bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất được quy định cụ thể với từng đối tượng thuộc phạm vi bồi thường như sau:

*Thứ nhất*, bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 102 Luật đất đai năm 2024). Việc bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất của DNVVN khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

- Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp trên thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế. Cụ thể, tại Điều 14 Nghị định 88/2024/NĐ-CP hướng dẫn cụ thể cách xác định thiệt hại thực tế như sau:

+ Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng đó. Trong đó:

(i) Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$T_{gt} = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

T<sub>gt</sub>: Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại đã qua sử dụng.

(ii) Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

+ Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình xây dựng trước khi bị tháo dỡ hoặc phá dỡ;

+ Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

- Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tài sản khác là tài sản công thì sau khi tháo dỡ hoặc phá dỡ nhà, công trình, tài sản quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 102 của Luật Đất đai năm 2024 nếu có vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi còn sử dụng được thì xử lý bán. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện việc bán vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi quy định tại khoản này; việc bán thực hiện như việc bán vật tư, vật liệu thu hồi từ thanh lý tài sản công tại cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Số tiền thu được từ việc bán vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến việc bán được nộp vào ngân sách nhà nước tại địa phương.

Ngoài ra, đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp trên thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại phải bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

*Thứ hai*, bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi (Điều 103 Luật đất đai năm 2024). Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

*Một là, bồi thường đối với cây trồng:*

Đối với cây hằng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đối với cây trồng đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và đơn giá bồi thường;

Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây. Trong trường hợp cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường;

Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại. Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

*Hai là, bồi thường vật nuôi:* Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Chủ sở hữu cây trồng, vật nuôi được tự thu hồi cây trồng, vật nuôi trước khi bàn giao lại đất cho Nhà nước. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

*Thứ ba, bồi thường chi phí di chuyển* khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 104 Luật đất đai năm 2024).

Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất.

**\* Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất của DNVVN**

Không phải trường hợp nào Nhà nước thu hồi đất thì DNVVN cũng được bồi thường về đất mà chỉ được bồi thường khi họ có đủ các điều kiện theo quy định. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, có những chi phí mà DNVVN đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng chưa thu hồi hết thì những chi phí đã đầu tư vào đất còn lại sẽ được Nhà nước bồi thường<sup>49</sup>.

Các trường hợp không 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 sẽ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất. Cụ thể, các trường hợp DNVVN được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại được quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật đất đai năm 2024, bao gồm:

- (i) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất;
- (ii) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;
- (iii) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất;
- (iv) Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

Các chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau đây: chi phí san lấp mặt bằng; chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp; chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh; kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng

---

<sup>49</sup> Nguyễn Vinh Diện (2019), *Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*, Luận án tiến sĩ, Đại học Luật Hà Nội, tr119.

đất, tiền thuê đất phải nộp; và chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

Các chi phí đầu tư vào đất còn lại được hướng dẫn cụ thể tại Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại, bao gồm: (i) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất (bao gồm: Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, tôn tạo đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, cải tạo đất, chống xói mòn, chống xâm thực, xây dựng, gia cố nền đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh; văn bản, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất; văn bản, hợp đồng khác có liên quan đến việc đầu tư vào đất được xác lập tại thời điểm đầu tư); (ii) Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định như sau:

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

P2: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

Các chi phí được xác định trên cơ sở hồ sơ do người có đất thu hồi cung cấp.

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.

### ***3.3.3. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Luật Đất đai năm 2024 quy định các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: hỗ trợ ổn định đời sống; hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ dỡ tháo dỡ, phá dỡ, di dời và các hỗ trợ khác<sup>50</sup>. Các khoản hỗ trợ đó được hướng dẫn chi tiết tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Với DNVVN khi Nhà nước thu hồi đất sẽ được xem xét hỗ trợ các khoản sau:

#### ***3.3.3.1. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất của doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất được hướng dẫn chi tiết tại Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với các nội dung cụ thể sau:

*Thứ nhất*, đối tượng được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh: DNVVN bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

*Thứ hai*, điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh: DNVVN được bồi thường về đất;

*Thứ ba*, mức hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh:

DNVVN được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định là thu nhập sau khi đã nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân, pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

---

<sup>50</sup> Điều 108 Luật Đất đai năm 2024

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

*3.3.3.2. Hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ.*

Hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn khi Nhà nước thu hồi đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ được hướng dẫn chi tiết tại Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với các nội dung cụ thể sau:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ di dời đối với từng loại vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất để hỗ trợ cho chủ sở hữu vật nuôi khi phải di dời.

Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

Như vậy, với các quy định cụ thể của Luật Đất đai năm 2024 về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất của DNVVN đã tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho việc thực thi công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Hy vọng rằng, cùng với sự phát triển đất nước, khi DNVVN có đất bị thu hồi sẽ được bù đắp một cách xứng đáng với những thiệt hại mà họ phải gánh chịu cho công cuộc đổi mới đất nước.

**4. Pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Luật Đất đai năm 2024**

DNVVN là một trong những chủ thể sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024 và thuộc nhóm tổ chức sử dụng đất. Do đó, khi DNVVN thực hiện quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất phải tuân thủ theo các quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được quy định tại mục 3 Chương X Luật đất đai 2024 với các nội dung sau đây:

#### ***4.1. Mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất***

Điều 134 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mẫu thống nhất trong cả nước*”<sup>51</sup>. Như vậy, mẫu Giấy chứng nhận cấp cho DNVVN là “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*”. Tên gọi mới này vừa ngắn gọn, nhưng đảm bảo được phạm vi bao quát là đất đai và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ngày 31/7/2024, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong đó có nội dung quy định về mẫu sổ đo để cấp cho người sử dụng đất nói chung và DNVVN nói riêng. So với mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước đây, thì mẫu Giấy chứng nhận lần này có một số điểm mới, cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, về tên gọi “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*”. Màu sắc của Giấy chứng nhận được thiết kế tương đồng với màu sắc của Giấy chứng nhận trước đây để bảo đảm tính liên tục, kế thừa và tiện thức trực quan của người dân.

*Thứ hai*, kích thước của Giấy chứng nhận lần này nhỏ gọn hơn, theo khổ giấy thông dụng A4. Việc thu gọn mẫu Giấy chứng nhận về khổ giấy A4 nhằm

---

<sup>51</sup> Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Thông tư 10/2024/TT-BTNMT của Bộ tài nguyên và môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

mục đích phù hợp với các loại máy in, máy quét thông dụng, phổ biến hiện nay của các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận; đồng thời, cũng giúp cho người dân khi bảo quản hoặc tham gia giao dịch được thuận tiện, giảm thiểu việc hư hỏng, rách nát.

*Thứ ba*, nội dung thể hiện trên Giấy chứng nhận chỉ thể hiện những thông tin cơ bản về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản; thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất; thông tin về sơ đồ, tọa độ vị trí của thửa đất; một số thông tin để người được cấp Giấy chứng nhận cần biết và ghi nhận về việc thực hiện quyền của người được cấp Giấy chứng nhận.

*Thứ tư*, bổ sung mã QR code và mã Giấy chứng nhận.

Do Giấy chứng nhận mới chỉ thể hiện các thông tin cơ bản về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Việc bổ sung mã QR code và mã Giấy chứng nhận nhằm mục tiêu đưa ứng dụng công nghệ để người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có thể chủ động truy cập vào cơ sở dữ liệu đất đai kiểm tra thông tin về đất đai, tài sản gắn liền với đất. Để kiểm tra, kiểm soát việc cấp Giấy chứng nhận lần này đã bổ sung thêm "mã Giấy chứng nhận".

Các thông tin trên Giấy chứng nhận và các thông tin khác có liên quan, người dân có thể tra cứu phản hồi thông qua mã QR code hoặc qua Cổng dịch vụ công Quốc gia, Cổng dịch vụ công của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Cổng dịch vụ công của các địa phương hoặc đề nghị cung cấp thông tin tại cơ quan có thẩm quyền.

Như vậy, mẫu Giấy chứng nhận mới sẽ tăng cường các yếu tố bảo mật, bảo an, bổ sung các yếu tố chống giả đóng và chống giả mở (chống giả đóng là chỉ cơ quan phát hành phôi Giấy chứng nhận mới có thẩm quyền xác thực; chống giả mở là yếu tố để các đối tượng có liên quan có thể xác thực trực quan), cho phép người dân tra cứu, xác thực thông tin trực tiếp của Giấy chứng nhận với cơ quan có thẩm quyền.

*Thứ năm*, bỏ quy định về trang bổ sung của Giấy chứng nhận. Việc bỏ quy định trang bổ sung của Giấy chứng nhận nhằm đảm bảo sự trang trọng và tính

toàn vẹn, tránh trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận làm mất trang bổ sung nhưng phải thực hiện thủ tục cấp lại toàn bộ Giấy chứng nhận.

Như vậy, mẫu Giấy chứng nhận mới vừa đảm bảo dung lượng thông tin để nhận biết, đồng thời tạo công cụ để người dân, người tham gia giao dịch có thể kiểm tra thông tin chi tiết về tình trạng pháp lý, chủ sở hữu tài sản cũng như thông tin về đất đai và tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, nếu DNVVN đã được cấp các mẫu Giấy chứng nhận trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì các mẫu Giấy chứng nhận đó vẫn còn giá trị pháp lý và vẫn được tiếp tục sử dụng để thực hiện các quyền đối với quyền sử dụng đất đó. Điều này được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn có giá trị pháp lý và không phải cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này”*. Điều này đảm bảo được tính ổn định trong quá trình sử dụng đất của các DNVVN và phù hợp với tính chất đây là quyền của DNVVN.

#### **4.2. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ**

Hiện nay, nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được quy định tại Điều 135 Luật Đất đai năm 2024. Các nguyên tắc này được áp dụng chung cho các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và riêng đối với DNVVN thì phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

*Thứ nhất*, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật

này. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng 01 xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

*Thứ hai*, thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện.

*Thứ ba*, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính; trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất không phải trả chi phí đối với trường hợp này.

*Thứ tư*, trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật đất đai năm 2024 hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà vị trí không chính xác thì rà

soát, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

### ***4.3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ***

Theo quy định tại Điều 136 Luật Đất đai năm 2024, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ được xác định trong hai trường hợp sau đây:

*Thứ nhất*, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với DNVVN. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp này;

*Thứ hai*, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động như sau:

Tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là DNVVN. Trong trường hợp này, tổ chức đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp.

### ***4.3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ trong một số trường hợp cụ thể***

#### ***4.3.1. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất***

Theo quy định tại Điều 142 Luật Đất đai năm 2024, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho DNVVN được thực hiện như sau:

- DNVVN đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải tự kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

- Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của DNVVN, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và xử lý theo quy định sau đây:

+ Diện tích đất của tổ chức có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các điều 118, 119 và 120 của Luật Đất đai năm 2024. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024 thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

+ Thời hạn sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Luật Đất đai năm 2024 thì được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm có giấy tờ đó thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 của Luật Luật Đất đai năm 2024 và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày

có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

+ Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật;

+ Diện tích đất của tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật; người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý;

+ Diện tích đất đang có tranh chấp thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện sau khi hoàn thành việc giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà bên chuyển nhượng dự án và bên nhận chuyển nhượng dự án đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

*4.3.2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ đối với tài sản là nhà ở*

Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ đối với tài sản là nhà ở được quy định tại Điều 148 Luật Đất đai năm 2024. Các quy định các tuân thủ khi cấp Giấy chứng nhận như sau:

- DNVVN đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh có giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp DNVVN là chủ sở hữu nhà ở không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở đó thì sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Điều 148 Luật Đất đai năm 2024 và hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

- Trường hợp công trình có mục đích hỗn hợp theo quy định của pháp luật và được tạo lập trên đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình đó; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

*4.3.2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở*

Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở được quy định tại Điều 149 Luật Đất đai năm 2024. Các quy định các tuân thủ khi cấp Giấy chứng nhận như sau:

- DNVVN tạo lập công trình xây dựng mà có giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa

kế công trình xây dựng hoặc được sở hữu công trình xây dựng thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp DNVVN là chủ sở hữu công trình xây dựng không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì phải có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại 149 Luật Đất đai năm 2024 và hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Dự án có nhiều hạng mục công trình thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình đó.

#### ***4.4. Các trường hợp Doanh nghiệp vừa và nhỏ không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất***

Tại Điều 151 Luật Đất đai năm 2024, DNVVN không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp cụ thể sau đây:

*Thứ nhất*, DNVVN không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

- Đất được giao để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 7 của Luật này, trừ trường hợp đất được giao sử dụng chung với đất được giao để quản lý thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Đất thuê, thuê lại của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, phù hợp với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Đất nhận khoán, trừ trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất tại điểm a khoản 2 Điều 181 của Luật này;

- Đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện;

- Đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; quyền sử dụng đất đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

*Thứ hai*, các tài sản gắn liền với đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp sau đây:

- Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai năm 2024 hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Nhà ở hoặc công trình xây dựng được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng tạm thời bằng vật liệu tranh, tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;

- Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có các thông báo, quyết định này mà không thực hiện;

Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lán, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử - văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định tại Điều 148 và Điều 149

của Luật Đất đai năm 2024 có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại Điều 148 và Điều 149 của Luật Đất đai năm 2024.

## **5. Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai đối với Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024**

Trong quá trình sử dụng đất của DNVVN, tranh chấp đất đai là một hiện tượng bình thường, luôn tiềm ẩn khi các bên có xung đột, bất đồng về lợi ích, quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Để loại bỏ mâu thuẫn, nhằm đảm bảo tối đa quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên có liên quan, hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai có ý nghĩa rất quan trọng và chịu sự điều chỉnh của pháp luật; qua đó tạo ra được yếu tố dung hòa về mặt lợi ích mà các bên tranh chấp có thể chấp nhận được.

Để giải quyết triệt để những tranh chấp đất đai phát sinh khi DNVVN sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ ràng về những con đường được lựa chọn để giải quyết tranh chấp. Cụ thể:

*Thứ nhất*, hoà giải tranh chấp đất đai:

Theo quy định tại Điều 235 Luật Đất đai năm 2024, hoà giải tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

- Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật.

- Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Tuy nhiên, đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì không thực hiện hoà giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã,

Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai. Khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau<sup>52</sup>:

+ Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do;

+ Thẩm tra, xác minh nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất;

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai. Thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, công chức làm công tác địa chính, người sinh sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp (nếu có). Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời người đại diện cộng đồng dân cư quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Đất đai; người có uy tín trong dòng họ ở nơi sinh sống, nơi làm việc; người có trình độ pháp lý, có kiến thức xã hội; già làng, chức sắc tôn giáo, người biết rõ vụ, việc, công chức Tư pháp - hộ tịch cấp xã; đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh cấp xã; cá nhân, tổ chức khác có liên quan tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

+ Tổ chức cuộc họp hòa giải có sự tham gia của các bên tranh chấp, thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc hòa giải chỉ được tiến hành khi các bên tranh chấp đều có mặt. Trường

---

<sup>52</sup> Điều 105 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành.

+ Kết quả hòa giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản, gồm các nội dung: thời gian, địa điểm tiến hành hòa giải; thành phần tham dự hòa giải; tóm tắt nội dung tranh chấp thể hiện rõ về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đang tranh chấp, nguyên nhân phát sinh tranh chấp theo kết quả xác minh; ý kiến của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai; những nội dung đã được các bên tranh chấp thỏa thuận, không thỏa thuận.

Biên bản hòa giải phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng, các bên tranh chấp, và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã; trường hợp biên bản gồm nhiều trang thì phải ký vào từng trang biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi ngay cho các bên tranh chấp, đồng thời lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Trường hợp hòa giải không thành mà một hoặc các bên tranh chấp không ký vào biên bản thì Chủ tịch Hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp.

+ Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét, giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.

+ Trường hợp hòa giải không thành thì Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp tiếp theo.

- Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự. Hòa giải tranh, chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan tới đất đai bằng hòa giải thương mại thực hiện theo pháp luật về hòa giải thương mại.

Đối với trường hợp hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 235 Luật Đất đai năm 2024 (tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định

của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật; hoà giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã; Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự) mà hòa giải thành và có thay đổi hiện trạng về ranh giới, diện tích, người sử dụng đất thì trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, các bên tham gia hòa giải phải gửi văn bản công nhận kết quả hòa giải thành đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

*Thứ hai, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai:*

Hiện nay, tại Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai là Toà án; Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và Trọng tài thương mại Việt Nam. Cụ thể:

*Một là, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Toà án*

Toà án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của DNVVN trong các trường hợp sau đây:

(i) Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật đất đai năm 2024. Các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024:

***“Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất***

*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp*

*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:*

*a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

*b) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoan mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;*

*c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;*

*d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;*

*đ) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;*

*e) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền*

*sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;*

*g) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;*

*h) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;*

*i) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;*

*k) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;*

*l) Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;*

*m) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;*

*n) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.*

*2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản*

xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

b) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp theo quy định của pháp luật.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết

*định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.*

*7. Hộ gia đình, cá nhân có bản sao một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này mà bản gốc giấy tờ đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ này, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.*

*8. Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Điều này mà trên giấy tờ đó có các thời điểm khác nhau thì người sử dụng đất được chọn thời điểm trên giấy tờ để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.*

*9. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 của Luật này; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật này và đất đỏ không có tranh chấp, có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là đất sử dụng chung cho cộng đồng dân cư thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”.*

(ii) Tranh chấp về tài sản gắn liền với đất;

(iii) Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137

của Luật đất đai năm 2024 mà các bên tranh chấp lựa chọn giải quyết tại Toà án. Trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

*Hai là, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.*

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai nếu được các bên lựa chọn trong trường hợp tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật đất đai năm 2024. Theo đó, trường hợp tranh chấp đất đai của DNVVN sẽ thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh<sup>53</sup>. **Lưu ý:** khi giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp này, dựa theo các căn cứ sau: Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai cung cấp; Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương; Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Chính sách ưu đãi người có công với cách mạng và thân nhân người có công với cách mạng; Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Thời gian thực hiện thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không quá 60 ngày kể từ ngày thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai; đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện sẽ được tăng thêm 10 ngày. Các công việc phải thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

---

<sup>53</sup> Trình tự, thủ tục giải quyết được quy định chi tiết tại Điều 106, Điều 107, Điều 108 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

(i) Sau khi nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do; Giao trách nhiệm cơ quan tham mưu giải quyết.

(ii) Cơ quan tham mưu có nhiệm vụ thẩm tra, xác minh vụ việc, tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp, tổ chức cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai (nếu cần thiết) và hoàn chỉnh hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai bao gồm:

+ Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai;

+ Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã; biên bản làm việc với các bên tranh chấp và người có liên quan; biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp; biên bản cuộc họp các ban, ngành có liên quan để tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai đối với trường hợp hòa giải không thành (nếu có); biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp;

+ Trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính, dữ liệu ảnh viễn thám qua các thời kỳ liên quan đến diện tích đất tranh chấp (nếu có) và các tài liệu làm chứng cứ, chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp;

+ Báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp hoặc dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành.

(iii) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành và gửi cho các bên tranh chấp, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan. Sau khi nhận được quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành sẽ có hai trường hợp xảy ra:

- Trường hợp 1: Nếu một trong các bên tranh chấp hoặc các bên tranh chấp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận

được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính<sup>54</sup> hoặc khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường<sup>55</sup>. Khi khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thì thủ tục giải quyết sẽ được thực hiện trong thời gian không quá 90 ngày kể từ ngày thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với các công việc sau đây:

+ Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do;

+ Phân công đơn vị có chức năng tham mưu giải quyết. Đơn vị được phân công giải quyết tiến hành thu thập, nghiên cứu hồ sơ; tổ chức hòa giải giữa các bên tranh chấp; trường hợp cần thiết trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định thành lập đoàn công tác để tiến hành thẩm tra, xác minh vụ việc tại địa phương; hoàn chỉnh hồ sơ trình Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai gồm: Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai; Biên bản làm việc với các bên tranh chấp, với các tổ chức, cá nhân có liên quan; biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp; biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết tranh chấp; Trích lục bản đồ, hồ sơ địa chính, dữ liệu ảnh viễn thám qua các thời kỳ liên quan đến diện tích đất tranh chấp (nếu có), hồ sơ, tài liệu làm chứng cứ, chứng minh trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương; Báo cáo đề xuất và dự thảo quyết định giải quyết tranh chấp hoặc dự thảo quyết định công nhận hòa giải thành.

+ Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quyết định giải quyết tranh chấp hoặc quyết định công nhận hòa giải thành và gửi cho các bên tranh chấp, tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan. Quyết định giải quyết của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có hiệu lực thi hành.

<sup>54</sup> Trình tự, thủ tục được thực hiện theo quy định tại Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

<sup>55</sup> Trình tự, thủ tục giải quyết được quy định chi tiết tại Điều 107 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Trường hợp 2: Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

Quyết định giải quyết tranh chấp đã có hiệu lực thi hành phải được các bên nghiêm chỉnh chấp hành. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế<sup>56</sup>. Thời gian thực hiện thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai không quá 45 ngày kể từ ngày quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực thi hành. Quá trình thực hiện thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai lưu ý tuân thủ các quy định sau đây:

- Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai:

+ Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

+ Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế thực hiện trong giờ hành chính. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 10 giờ đêm ngày hôm trước đến đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; trong thời gian 15 ngày trước và sau thời gian nghỉ Tết âm lịch và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương.

- Cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên tranh chấp không chấp hành quyết định và đã được Ủy

<sup>56</sup> Điều 108 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất tranh chấp vận động, thuyết phục mà không chấp hành;

+ Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất tranh chấp;

+ Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành;

+ Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí thực hiện việc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

- Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai:

Bước 1: Nộp đơn yêu cầu thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên không chấp hành thì bên được thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn yêu cầu thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

Bước 2: Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, cụ thể:

+ Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai;

+ Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng

ché từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế như sau:

- Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế. Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là Trưởng ban; Thành viên đại diện cho các cơ quan cấp huyện, gồm: cơ quan có chức năng quản lý đất đai, xây dựng, thanh tra, tư pháp; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.
- Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm lập phương án cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Phương án cưỡng chế phải có các nội dung cơ bản sau: mục đích, yêu cầu của việc cưỡng chế; thời gian, địa điểm, tiến độ thực hiện cưỡng chế; phương tiện, công cụ phục vụ, hỗ trợ cưỡng chế; thành phần, lực lượng tham gia cưỡng chế; thành phần phối hợp; kinh phí thực hiện cưỡng chế; phương án bảo quản tài sản di dời khỏi nơi cưỡng chế (nếu có); trách nhiệm thực hiện;
- Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận việc chấp hành; việc thực hiện các nội dung trong quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện ngay sau khi lập biên bản dưới sự giám sát của Ban thực hiện cưỡng chế;
- Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.

*Thứ ba*, tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại.

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai khi được Tòa án, Trọng tài thương mại Việt Nam yêu cầu để làm căn cứ cho giải quyết tranh chấp đất đai.

Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục kế thừa được những giá trị truyền thống đã được xã hội ghi nhận, quy định và thực hiện trong các điều luật, đặc biệt là những quy định về điều chỉnh hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai. Đáng chú ý là sự đề cao vai trò của cộng đồng, của chính quyền cấp cơ sở trong hòa giải tranh chấp đất đai và coi đó là hoạt động không thể thiếu trước khi tiến hành các thủ tục tư pháp tại cơ quan tài phán. Thông qua đó mà nâng cao ý thức chấp hành pháp luật, đảm bảo yếu tố dân chủ trong quá trình thực thi pháp luật của công chúng. Đối với các quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, thẩm quyền của tòa án nhân dân, trọng tài thương mại được mở rộng từ sự đảm bảo quyền lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp cho các đương sự, loại trừ sự áp đặt từ chính hệ thống pháp luật. Quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thể hiện những nỗ lực của Nhà nước nhằm tôn trọng và bảo vệ quyền sử dụng đất với ghi nhận là quyền tài sản của người sử dụng đất nói chung và DNVVN nói riêng đã được chính thức quy định tại Hiến pháp năm 2013.

## **6. Pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản**

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản (KDBĐS), mỗi dự án bất động sản (BĐS) được triển khai, được phê duyệt không chỉ ảnh hưởng trực tiếp tới hạ tầng cơ sở mà còn là sự hiện thực hóa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Trong quá trình triển khai dự án, hoạt động chuyển nhượng dự án sẽ là lời giải để bài toán dự án được triển khai tới cùng, để không phá vỡ các quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội và hạn chế được những tác động xấu từ dự án BĐS bị “*phá sản*”.

Hiện nay, hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS được điều chỉnh tại nhiều văn bản pháp luật khác nhau, trong đó có Luật KDBĐS năm 2014, Luật Đầu tư

năm 2020, Luật Đất đai năm 2013, Luật Doanh nghiệp năm 2020... và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên, nhiều quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS còn hạn chế, thiếu sự rõ ràng; các quy định giữa các văn bản pháp luật còn có sự mâu thuẫn, chồng chéo, đối lập với nhau. Điều này đang là rào cản cho các chủ thể thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS trong thực tế. Bên cạnh đó, tình trạng “*biến tướng*” của chuyển nhượng dự án BĐS đang là vấn đề nóng được đặt ra thông qua các hình thức như: hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng góp vốn, hợp đồng chuyển nhượng vốn và quyền thực hiện dự án, hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, cổ phiếu để thực hiện các hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS... Vì vậy, để hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS cần được kiểm soát về mặt quản lý nhà nước thông qua sự hoàn thiện của khung pháp lý về chuyển nhượng dự án BĐS.

Trong bối cảnh Luật KDBĐS 2023 vừa được thông qua và có hiệu lực vào thời gian tới, bên cạnh phân tích các quy định hiện hành về chuyển nhượng dự án bất động sản và những vấn đề thực tiễn đặt ra bài viết sẽ làm rõ những điểm mới trong Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và những tác động đến thị trường bất động sản trong thời gian tới; qua đó đưa ra những giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng trong thời gian tới; đặc biệt, khắc phục được tình trạng “*đáp chiếu*” của các dự án BĐS và tạo nguồn cung cho thị trường BĐS.

### **6.1. Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản và những vấn đề thực tiễn đặt ra**

#### ***Thứ nhất, nguyên tắc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS***

Giống như việc chuyển nhượng các dự án đầu tư nói chung, chuyển nhượng dự án BĐS là việc chuyển toàn bộ hoặc một phần quyền, nghĩa vụ từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới thông qua hợp đồng bằng văn bản và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và tuân thủ các nguyên tắc được quy định tại Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014 như sau:

*Một là, dự án được chuyển nhượng toàn bộ hoặc chuyển nhượng một phần dự án BĐS cho chủ đầu tư khác để tiếp tục kinh doanh (khoản 1 Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014)*

Nguyên tắc này được đặt ra nhằm khắc phục tình trạng dự án chậm tiến độ, chủ đầu tư không còn khả năng tiếp tục triển khai dự án, gây lãng phí đất đai, ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Qua đó giải phóng được các dự án hoặc phần dự án còn tồn đọng, loại bỏ tình trạng trì trệ của thị trường BĐS. Hiện nay tại khoản 4, khoản 5 Điều 3 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật KDBĐS đã có quy định hiểu như thế nào là “*một phần*”<sup>57</sup> và “*toàn bộ*”<sup>58</sup> dự án. Qua đó, giúp cho các chủ thể kinh doanh cũng như cơ quan quản lý Nhà nước dễ dàng xác định từng phần dự án được chuyển nhượng. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là nếu phần diện tích đất và công trình được chuyển nhượng cho chủ đầu tư mới quá nhỏ bé, thậm chí là việc chủ đầu tư cũ cố tình “*xé*” thật nhỏ dự án để dễ “*bán*”, “*bán*” nhanh cho nhiều chủ đầu tư mới khiến cho dự án bị xé lẻ, manh mún, khó quản lý về số lượng và chất lượng. Ngoài ra, việc pháp luật cho phép chủ đầu tư được phép chuyển nhượng một phần cũng dẫn đến vấn đề trong thủ tục hành chính khi mà dự án được tách ra chuyển nhượng thành nhiều phần và chuyển nhượng cho nhiều chủ đầu tư khác nhau như việc thay đổi thông tin, cấp GCNQSDĐ trong các lần chuyển nhượng liên kế nhau, đặc biệt là trong vấn đề quản lý theo dõi tình trạng biến động của đất đai. Khắc phục được toàn bộ điều này thì hệ thống thông tin đất đai phải được xây dựng một cách đầy đủ, đồng bộ và thống nhất - điều mà hiện nay còn nhiều khó khăn để hoàn thiện.

*Hai là, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải đảm bảo các yêu cầu sau:* (i) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án; (ii) Không làm thay đổi nội dung của dự án; (iii) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan (khoản 2 Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014). Trong đó, đối với nguyên tắc phải “*Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan*” được cụ thể hoá là một trong những yêu cầu trong trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án BĐS được quy định tại Điều 11, 12 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP: trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án, phần dự án BĐS phải

<sup>57</sup> *Chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao phần dự án bất động sản được phép kinh doanh và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định này và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*

<sup>58</sup> *Chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án đó cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định này và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*

thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên có liên quan (nếu có) biết và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc trên đài truyền hình địa phương hoặc đài truyền hình trung ương về việc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án. Như vậy, với quy định trên chủ đầu tư chỉ cần “*thông báo*” và “*giải quyết*” các ý kiến trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án sau khi cơ quan có thẩm quyền đã cho phép chuyển nhượng dự án; hay nói cách khác đây chỉ là một thủ tục mang tính hình thức; còn quá trình giải quyết như thế nào, việc giám sát, kiểm định ra sao và nếu không giải quyết được thì chủ đầu tư có được tiếp tục thực hiện chuyển nhượng hay không thì pháp luật chưa có cơ chế quy định cụ thể. Thực tế đó, đặt ra cho chúng ta câu hỏi lớn, liệu vấn đề bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng có thực sự được bảo đảm với chỉ một vài quy định mang tính nguyên tắc và thủ tục như vậy trong Luật KDSBĐS năm 2014 hay không? Theo quan điểm của một số tác giả cho rằng có thể áp dụng cơ chế bảo vệ khách hàng của các dự án BĐS theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2010<sup>59</sup>. Do vậy, trên thực tế nhiều trường hợp quyền lợi của bên thứ ba bị ảnh hưởng, không được giải quyết khi dự án đã được chuyển nhượng xong.

*Ba là, việc chuyển nhượng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và theo trình tự, thủ tục được quy định trong Luật đầu tư và Luật KDBĐS (khoản 3 Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014).*

Chủ đầu tư dự án BĐS được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Tuy nhiên, với nguyên tắc trên có thể hiểu cơ quan nào có thẩm quyền quyết định việc đầu tư thì cơ quan đó có thẩm quyền thông qua việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS; điều này vô hình chung lại mâu thuẫn với quy định tại Điều 50 về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án đầu tư trong trường hợp “*Đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp*

---

<sup>59</sup>. Doãn Hồng Nhung (2013), *Pháp luật về hạn chế rủi ro cho người tiêu dùng trong hợp đồng theo mẫu*, Nxb Tư pháp, tr.172.

*Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư*". Ví dụ: Đối với dự án BĐS được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì cơ quan đăng ký đầu tư sẽ là cơ quan có thẩm quyền quyết định cho phép việc chuyển nhượng dự án đầu tư<sup>60</sup>.

Hơn nữa, hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS là lĩnh vực luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro và khi rủi ro phát sinh có thể gây ảnh hưởng đến nhiều bên. Chính vì vậy, hoạt động này ngoài phải được sự xem xét, chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải tuân thủ theo tình tự, thủ tục pháp luật quy định mặc dù các bên có thể đã đủ điều kiện để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 9 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, đối với dự án BĐS được chấp thuận nhà đầu tư và dự án BĐS được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư; còn đối với dự án BĐS không thuộc các trường hợp trên thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật KDBĐS và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP.

Bên cạnh đó, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Quy định trên hoàn toàn hợp lý, có sự thống nhất, phù hợp với Luật đất đai bởi dự án KDBĐS luôn gắn với đất đai và theo quy định của Luật Đất đai thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu.

*Bốn là, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của*

<sup>60</sup> Điều 48 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định về điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư [...]

10. Đối với dự án đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư, thủ tục điều chỉnh dự án được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư chuyển nhượng dự án đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 5 Điều này cho Cơ quan đăng ký đầu tư;

b) Cơ quan đăng ký đầu tư xem xét các điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 46 của Luật Đầu tư để điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 47 của Nghị định này. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh được gửi cho nhà đầu tư chuyển nhượng và nhà đầu tư nhận chuyển nhượng

*dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án (khoản 4 Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014).*

Đối với một dự án, để đáp ứng điều kiện chuyển nhượng cần rất nhiều tiêu chí phải đạt được như đã có quy hoạch được duyệt, đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, thậm chí phải xây dựng xong công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ. Để đáp ứng được các yêu cầu này, dự án bắt buộc đã phải “*đi được một đoạn đường*” nhất định, nghĩa là các giai đoạn ban đầu của dự án đã do chủ đầu tư cũ thực hiện. Do đó, việc đặt ra nguyên tắc trên có ý nghĩa trong việc tháo gỡ khó khăn cho chủ đầu tư cũ trong việc tìm kiếm chủ đầu tư mới để chuyển nhượng dự án; đồng thời tạo điều kiện cho chủ đầu tư mới tiếp tục triển khai dự án về thời gian, chi phí.

***Thứ hai, điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS***

Dự án BĐS là hoạt động đầu tư mang tính chất đặc biệt, đòi hỏi chủ đầu tư cần có nguồn vốn lớn, chịu sự chi phối từ nhiều yếu tố như sự quản lý nhà nước, yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội, ảnh hưởng của thiên nhiên... chứa đựng rất nhiều rủi ro và cũng tác động mạnh mẽ đến sự phát triển kinh tế - xã hội. Vì thế việc đầu tư dự án BĐS nói chung, chuyển nhượng DADT trong hoạt động KDBĐS nói riêng cần phải được thực hiện một cách cẩn trọng và tuân thủ theo các điều kiện được quy định tại Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014.

*Một là, điều kiện đối với dự án (hoặc phần dự án) chuyển nhượng:* Để trở thành đối tượng của hoạt động chuyển nhượng, dự án BĐS cần đáp ứng được các điều kiện sau:

(i) Loại dự án BĐS được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ: Mặc dù Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 không làm rõ loại dự án được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ với tính chất là một điều kiện. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 11 Luật KDBĐS năm 2014, chủ đầu tư dự án BĐS chỉ có thể được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của nhà đầu tư cũ với mục đích xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Như vậy, các dự án đầu tư tạo lập hạ tầng với mục đích kinh doanh QSDĐ là những dự án không thể chuyển nhượng.

(ii) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt: Đây là những

yêu cầu cơ bản để một dự án BĐS “thành hình”, cũng là cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét về loại dự án, hình thức, quy mô, vị trí... của dự án, có tính đến tiềm lực của nhà đầu tư mới để có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án phù hợp, đảm bảo các vấn đề về an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia. Tuy nhiên, với quy định dự án BĐS “*đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*” sẽ được hiểu là “phê duyệt” nội dung nào, giai đoạn nào của dự án; điều này đã gây khó khăn trong việc hiểu và vận dụng trong thực tế.

(iii) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt. Qua đó, giúp hạn chế tình trạng dự án chỉ nằm trên giấy hoặc nhà đầu tư lợi dụng chuyển nhượng dự án một cách tràn lan để kiếm lợi nhuận, làm ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường BĐS, đến nền kinh tế trong khi đó thực tế việc giải phóng mặt bằng có khi chưa được thực hiện hoặc thực hiện chưa xong. Tuy nhiên, việc giải phóng mặt bằng được coi là một trong những hoạt động gây ra nhiều khó khăn do những quy định về giá đất khi bồi thường còn chưa được thống nhất và hơn hết là khả năng tài chính mà rất nhiều nhà đầu tư đã không đáp ứng được điều kiện này. Hơn nữa, thực tế phần đa các dự án hiện nay việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng được thực hiện song song, kết hợp với xây dựng cơ sở hạ tầng, bố trí tái định cư; đồng thời một trong những lý do khiến chủ đầu tư phải chuyển nhượng dự án là không đủ tiền giải phóng mặt bằng nên nếu để thỏa mãn quy định này mới cho phép chuyển nhượng thì không thể khắc phục được tình trạng dự án đắp chiếu đang diễn ra.

Do đó, có rất nhiều dự án trong diện muốn chuyển nhượng nhưng lại chưa giải phóng mặt bằng do năng lực yếu kém của chủ đầu tư cũ trong việc làm thủ tục. Điều này chưa tạo điều kiện cho nhà đầu tư mới thay thế để khởi động lại các dự án đã bị ngưng triển khai hiện nay cũng như chưa tạo được sự thông thoáng trong thị trường chuyển nhượng dự án. Để chuyển nhượng dự án, các chủ đầu tư sử dụng các chiêu thức lách luật, phổ biến là việc góp vốn để thực hiện việc chuyển QSDĐ gắn với dự án đầu tư hay dạng “*chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp*” hoặc “*mua bán dự án*”. Việc này đảm bảo cho các chủ đầu tư có thể danh chính

ngôn thuận triển khai dự án dưới mác nhà phát triển dự án, nhưng lại có thể gây thất thu thuế cho ngân sách nhà nước.

Theo Diễn đàn M&A Việt Nam 2019, ước tính 7 tháng năm 2019, giá trị những thương vụ M&A ước đạt gần 5,43 tỷ USD. Hai lĩnh vực sôi động nhất trên thị trường M&A Việt Nam và hàng tiêu dùng và BĐS. Trong báo cáo mới nhất về các hoạt động M&A nửa đầu năm 2019, JLL cho biết, TT BĐS Việt Nam 2019 bắt đầu với thương vụ M&A của tập đoàn Keppel Land tại dự án Đồng Nai Waterfront. Theo đó, tập đoàn Keppel Land sẽ bán lại 70% cổ phần tại dự án Đồng Nai Waterfront City cho tập đoàn Nam Long với tổng số tiền là 2,313 tỷ VNĐ<sup>61</sup>. Như vậy, hiện nay, việc mua bán sáp nhập doanh nghiệp nhằm sở hữu DABĐS đang diễn ra nhiều và chiếm tỷ trọng lớn trong nền kinh tế.

Thiết nghĩ, các cơ quan có thẩm quyền cần giảm điều kiện chuyển nhượng dự án để tăng cơ hội đưa các dự án tiếp tục đi vào giai đoạn hoạt động. Đồng thời, điều chỉnh bổ sung pháp luật đất đai cho phù hợp với pháp luật đầu tư về điều kiện và phạm vi chuyển nhượng dự án.

(iv) Dự án không có tranh chấp về QSDĐ, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đất đai là yếu tố đầu vào quan trọng hàng đầu của một dự án BĐS, chính bởi vậy, điều kiện QSDĐ “*không tranh chấp*”, “*không bị kê biên để đảm bảo thi hành án*” và dự án không thuộc diện phải “*chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” có ý nghĩa rất quan trọng trong bối cảnh TT BĐS Việt Nam không thiếu các dự án có nhiều sai phạm, trong quá trình xử lý các sai phạm này thì dự án cũng cần phải được cầm chuyển nhượng để ưu tiên giải quyết trách nhiệm với Nhà nước. Tuy nhiên, Luật KDBĐS năm 2014 hay Luật đất đai năm 2013 đều chưa có quy định xác định cụ thể nội hàm của QSDĐ không có tranh chấp, điều này dẫn đến nhiều trường hợp người sử dụng đất lợi dụng để tạo ra tranh chấp nhằm ngăn cản việc chuyển nhượng dự án BĐS. Điều này khiến việc chuyển nhượng dự án BĐS bị chậm trễ, kéo dài và dẫn đến chủ dự án mất cơ hội chuyển nhượng dự án không thu hồi vốn kinh doanh, sản xuất gây

<sup>61</sup>. Hà Linh (2019), *Sôi động làn sóng M&A bất động sản*, <https://nhipcaudautu.vn/bat-dong-san/soi-dong-lan-song-ma-bat-dong-san-3329904>, <https://nhipcaudautu.vn/bat-dong-san/soi-dong-lan-song-ma-bat-dong-san-3329904>, truy cập ngày 2/1/2020.

thiệt hại về tài sản. Do đó, cần có cách hiểu thống nhất về dự án không có tranh chấp<sup>62</sup>.

Ngoài ra, tại điểm c khoản 1 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 chỉ quy định nếu dự án BĐS bị kê biên để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án thì dẫn đến việc cấm chuyển dịch chuyển nhượng dự án BĐS nhưng nếu dự án BĐS bị kê biên tài sản trong pháp luật tố tụng dân sự thì không được xác định là điều kiện để hạn chế việc chuyển nhượng trong khi hoạt động kê biên trong hai hoạt động này có những nét tương đồng về tính chất để bảo vệ quyền lợi của các chủ thể bị ảnh hưởng.

(v) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt. Trường hợp có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất, chủ đầu tư cũ không thể tiếp tục thực hiện dự án trong tương lai nên việc chuyển nhượng dự án này cho chủ thể khác tiếp tục thực hiện tất nhiên là không thể được. Trường hợp có vi phạm pháp luật trong quá trình triển khai dự án và có quyết định xử phạt như ở phần trên đã đề cập: Dự án sẽ không được chuyển nhượng để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi chấp hành quyết định xử phạt với tính chất là một quyết định hành chính mà chủ đầu tư vẫn được tiếp tục thực hiện dự án thì có thể chuyển nhượng dự án này cho nhà đầu tư mới thực hiện. Nếu vi phạm của chủ đầu tư liên quan tình trạng chậm tiến độ thì nhà đầu tư mới có tiềm lực sẽ giúp sớm tháo gỡ vấn đề này. Nếu vi phạm của chủ đầu tư liên quan đến công trình xây dựng sai phép thì chủ đầu tư cũ phải xử lý xong những công trình xây dựng trái phép này trước khi chuyển giao cho nhà đầu tư mới.

*Hai là, về điều kiện phải có GCNQSDĐ.*

Khoản 2 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 yêu cầu chủ đầu tư chuyển nhượng phải có GCNQSDĐ. Tuy nhiên, quy định này cũng phần nào gây khó dễ, bởi để có GCNQSDĐ chủ đầu tư phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước với toàn bộ diện tích đất của dự án, vì hiện nay không có quy định cho phép chủ đầu tư được nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chỉ đối với một phần của dự án

---

<sup>62</sup> Nguyễn Thị Nga (2022), *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*, Đề tài khoa học cấp trường, Đại học Luật Hà Nội.

chuyển nhượng. Trường hợp dự án Usilk City, quận Hà Đông, Hà Nội của Sông Đà Thăng Long là một ví dụ. Với dự án nhiều tai tiếng, việc tìm được đơn vị mua trọn cả dự án là rất khó. Do đó, giải pháp tốt nhất là chuyển nhượng từng phần. Tuy nhiên, việc này sẽ gặp vướng mắc trong thủ tục chuyển nhượng bởi Sông Đà Thăng Long đang nợ gần 400 tỉ đồng tiền thuế và đã bị Cục Thuế Hà Nội phong tỏa hóa đơn. Nếu yêu cầu bên nhận chuyển nhượng một phần dự án bỏ hàng trăm tỉ đồng để đóng cho cả dự án là không thể. Do đó, việc các cơ quan quản lý linh hoạt tìm cách để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và cả dự án, đảm bảo quyền lợi cho người mua nhà là điều cần thiết<sup>63</sup>.

*Ba là, điều kiện chủ thể nhận chuyển nhượng*

Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án (khoản 3 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014). Có thể thấy những điều kiện được Luật KDBĐS năm 2014 đặt ra không quá khắt khe, chỉ là những điều kiện cơ bản để một chủ thể được phép hoạt động trong lĩnh vực KDBĐS, có thể kế thừa, tiếp tục việc thực hiện dự án của nhà đầu tư cũ. Tuy nhiên, trong Luật KDBĐS cũng như văn bản hướng dẫn thi hành cũng chưa có hướng dẫn cụ thể về năng lực tài chính của chủ thể nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án mà chỉ có quy định điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (khoản 3 Điều 58; Khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013<sup>64</sup> và điều kiện của chủ thể kinh doanh bất động sản tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP trong trường hợp được lựa chọn chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật đầu tư<sup>65</sup>.

<sup>63</sup> Dương Ninh (2016), *Chuyển nhượng một phần dự án, vẫn còn nhiều vướng mắc*, <https://plo.vn/chuyen-nhuong-mot-phan-du-an-van-con-nhieu-vuong-mac-post400042.html>, truy cập ngày 15/3/2017.

<sup>64</sup> Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc-ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc-ta trở lên và có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác

<sup>65</sup> Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên

***Thứ ba, thẩm quyền, trình tự thủ tục chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản***

Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS là một hoạt động phức tạp, ảnh hưởng đến các quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội cũng như tính ổn định của thị trường BĐS nên sự tham gia của Nhà nước là cần thiết. Nhà nước sẽ quản lý và giám sát đối với hoạt động của các chủ đầu tư tham gia vào quá trình chuyển nhượng thông qua các quy định về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS và trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS.

*Một là, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS.*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 đã sửa đổi, bổ sung Điều 50 Luật KDBĐS năm 2014 theo hướng phân chia cụ thể về thẩm quyền để đảm bảo sự thống nhất giữa các Luật, như sau:

- Đối với dự án BĐS được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư. Cụ thể, đối với dự án BĐS được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020<sup>66</sup> và các dự án BĐS phải được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 Luật Đầu tư năm 2020: “*a. Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài; b. Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật này*” thì thẩm quyền cho phép chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 mà không thực hiện theo quy định của Luật KDBĐS. Theo đó, đối với dự án BĐS nếu thuộc

<sup>66</sup> “3. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật và đất đai;

b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao;

d) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật”

trường hợp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì khi chuyển nhượng dự án cũng phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư chấp thuận, cụ thể phải được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và UBND cấp tỉnh chấp thuận, cho phép thực hiện. Còn đối với dự án BĐS không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc dự án BĐS đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020, nhà đầu tư được thực hiện chuyển nhượng dự án mà không cần sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chỉ cần thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

Như vậy, với quy định trên không chỉ thống nhất về việc điều chỉnh pháp luật mà còn loại bỏ được một thủ tục đó cần phải sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án BĐS. Điều này làm thông thoáng hơn các thủ tục hành chính, thể hiện bản chất của một giao dịch dân sự khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS. Tuy nhiên, đối với các trường hợp phải có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể là Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ và UBND cấp tỉnh thì hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS không thể hiện đây là “*một giao dịch dân sự*” mà thiên về thực hiện các thủ tục hành chính, yếu tố kinh tế sẽ không còn mà thay vào đó nhà đầu tư sẽ thực hiện theo con đường hành chính. Như vậy, với con đường “*hành chính*” được quy định như vậy liệu có dẫn đến tình trạng “*chạy dự án*” và những hành vi tiêu cực khác trong thực tế thời gian tới hay không?

- Đối với dự án BĐS không thuộc trường hợp chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện như sau: (i) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là UBND cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS đối với dự án do UBND cấp tỉnh quyết định việc đầu tư; (ii) Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.

Chẳng hạn, một loạt các dự án BĐS đã xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ cho phép chấp thuận chuyển nhượng một phần. Điển hình là dự án khu đô thị Ciputra được đầu tư bởi Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long, một liên doanh giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị Việt Nam (UDIC) và Tập đoàn Ciputra (Indonesia). Theo quy hoạch tổng thể của thủ đô dự án này có quy mô hơn 300ha với tổng số vốn khoảng hơn 2,1 tỷ USD. Trước đó, dự án này có những lùm xùm trong việc đề xuất điều chỉnh quy hoạch giai đoạn 2 của chủ đầu tư. Tuy nhiên, việc này vấp phải sự phản đối của cộng đồng cư dân đang sinh sống và Thủ tướng cũng chỉ đạo các Bộ, ngành cần làm rõ việc điều chỉnh quy hoạch này. Năm 2020, UBND thành phố Hà Nội đã kiến nghị Thủ tướng cho chủ đầu tư dự án này được điều chỉnh, chuyển nhượng một phần dự án, cụ thể chủ đầu tư đề nghị chuyển nhượng 3 dự án thành phần và các dự án thành phần kế thừa các điều kiện về chuyển giao không bồi hoàn.<sup>67</sup>

Như vậy, đối việc quy định dự án do cấp nào quyết định, chấp thuận việc đầu tư thì cấp đó có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABĐS sẽ giúp cho việc quản lý sẽ dễ dàng và hiệu quả hơn. Bởi cơ quan có thẩm quyền quyết định, chấp thuận đầu tư quyết định sẽ là cơ quan nắm bắt rõ ràng nhất những thay đổi biến động của dự án cũng như chủ đầu tư chuyển dự án để đưa ra được quyết định có hay không cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. Tuy nhiên, với quan điểm hiện nay khi xây dựng Luật cần “*Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính...*” thì quy định trên chưa thể hiện rõ việc phân cấp, phân quyền và gia tăng thủ tục hành chính cho Thủ tướng Chính phủ hoặc UBND cấp tỉnh.

#### *Hai là, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS*

Việc chuyển nhượng dự án BĐS phải đáp ứng những điều kiện nhất định, tuân theo trình tự thủ tục chặt chẽ từ bước nộp hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ, thẩm định hay trả kết quả và được đặt dưới sự quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở nền tảng là pháp luật đầu tư. Theo quy định của khoản 2 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2020, đối với dự án đầu tư nói chung và dự án BĐS nói riêng đáp ứng

<sup>67</sup>. Hoài Nam (2021), *Bộ Xây dựng cho ý kiến về chuyển nhượng một phần 'siêu' dự án tỷ USD*, <https://vietnamnet.vn/bo-xay-dung-cho-y-kien-ve-chuyen-nhuong-mot-phan-sieu-du-an-ty-usd-754385.html>, truy cập ngày 09/11/2021.

điều kiện chuyển nhượng theo quy định thì thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần DABT được thực hiện như sau:

*“a) Đối với dự án đầu tư mà nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại Điều 29 của Luật này và dự án đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 41 của Luật này;*

*b) Đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc chuyển nhượng dự án đầu tư hoặc chuyển quyền sở hữu tài sản cho nhà đầu tư tiếp nhận dự án đầu tư sau khi chuyển nhượng thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự, doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan”.*

Như vậy, theo các quy định của Luật Đầu tư năm 2020, trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án BĐS hiện nay được thực hiện theo hai trình tự thủ tục được quy định trong hai luật là Luật Đầu tư và Luật KDBĐS. Cụ thể:

(i) Trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án BĐS mà nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 và dự án đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 41 của Luật Đầu tư năm 2020. Thủ tục điều chỉnh dự án BĐS được quy định cụ thể tại mục 4 Điều chỉnh dự án đầu tư tại Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

(ii) Đối với dự án BĐS không thuộc trường hợp chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục, điều kiện, hồ sơ cho phép chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS thực hiện theo quy định của pháp luật về KDBĐS. Về quy trình chi tiết được quy định tại Điều 10, 11, 12 Nghị định 02/2022/NĐ-CP áp dụng cho 02 trường hợp:

- Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS do UBND cấp tỉnh quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)<sup>68</sup> cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.

<sup>68</sup> Điều 11 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản

- Trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)<sup>69</sup>

Như vậy, theo quy định của Luật đầu tư năm 2020 và Luật KDBĐS năm 2014, chuyển nhượng dự án BĐS có trường hợp áp dụng trình tự, thủ tục theo Luật đầu tư năm 2020 và có trường hợp áp dụng theo trình tự, thủ tục theo Luật KDBĐS năm 2014. Điều này đã gây khó khăn trong quá trình áp dụng trên thực tế khi những dự án được triển khai từ trước khi Luật đầu tư năm 2020 và Luật KDBĐS năm 2014 có hiệu lực và có tình trạng pháp lý phức tạp, điển hình là vụ việc chuyển nhượng một phần dự án nhà ở, BĐS thuộc dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2, huyện Minh Quang, Hà Nội. Nội dung vụ việc như sau: Tổng công Đầu tư phát triển nhà và đô thị (gọi tắt Tổng công ty HUD) được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt địa điểm lập quy hoạch tại Quyết định số 2716/QĐ-UB ngày 06/8/2004 và giao là chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2 tại xã Thanh Lâm và xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội tại Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 23/3/2007. Sau khi được chuyển địa giới hành chính từ Vĩnh Phúc và Hà Nội, ngày 05/01/2009, UBND thành phố Hà Nội có Thông báo số 04/TB-UBND đồng ý để Tổng công HUD tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

Ngày 12/10/2010, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 5630/QĐ-UBND và 5631/QĐ-UBND về việc phê duyệt chi tiết tỷ lệ 1/500 và ban hành quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiêu khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh. Tổng công ty HUD đã tổ chức lập và trình Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thẩm định, xin phép đầu tư dự án. Ngày 05/4/2011, UBND thành phố Hà Nội có quyết định 1585/QĐ-UBND cho phép Tổng công ty HUD được đầu tư dự án. Tiếp theo đó dự án đã được UBND thành phố Hà Nội quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2411/QĐ-UBND ngày 11/6/2020. Như vậy, tại 02 quyết định trên của UBND thành phố Hà Nội, Tổng công ty HUD được phép đầu tư, khai thác dự án theo quy định của Luật đất đai 2013, Luật nhà ở 2014, Luật KDBĐS 2014 và Luật đầu tư 2014. Hiện nay, Tổng công ty HUD đang dự kiến chuyển

---

<sup>69</sup>. Điều 11 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

nhượng một phần dự án này gồm một số lô đất ở để các nhà đầu tư thứ phát tiếp tục đầu tư theo nội dung đã được chấp thuận thì với pháp lý của dự án như trên thì Tổng công ty HUD hiện theo Luật KDBDS 2014 và Sở xây dựng Hà Nội tiếp nhận hồ sơ theo quy định trình UBND thành phố Hà Nội cho phép chuyển nhượng một phần dự án đúng hay không? Thực tế trên làm cho việc chuyển nhượng dự án của Tổng công ty HUD bị kéo dài, Tổng công ty HUD phải báo cáo và đề nghị Bộ xây dựng cho ý kiến để có cơ sở thực hiện.

### ***Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS***

Theo quy định tại Điều 17 của Luật KDBDS năm 2014 thì việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải thông qua hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án. Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận (*có nghĩa là không bắt buộc phải có công chứng, chứng thực*). Quy định này hoàn toàn hợp lý bởi trước khi ký được hợp đồng này, việc chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định nên việc tính chính xác, đúng pháp luật của hợp đồng đặc biệt là đối tượng dự án BĐS về cơ bản đã được bảo đảm.

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng được hướng dẫn tại Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định trong vòng 30 ngày kể từ ngày có quyết định của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án thì các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án hoặc phần dự án cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng dự án là loại hợp đồng có điều kiện. Hợp đồng chỉ có giá trị và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, nếu các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án trước khi có quyết định đồng ý cho chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước sẽ không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Như vậy, các quy định trong Nghị định 02/2022/NĐ-CP đã mâu thuẫn với Luật KDBDS năm 2014 về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Ngoài ra, quy

định trên còn mâu thuẫn với Luật đầu tư năm 2020 khi quy định: phải có hợp đồng chuyên dự án đầu tư trong hồ sơ xin chấp thuận chuyển nhượng dự án đầu tư gửi UBND, nghĩa là hợp đồng chuyển nhượng dự án được coi là một thành phần trong bộ hồ sơ xin phép cơ quan Nhà nước và được xem xét đồng thời với việc xem xét chấp thuận chuyển nhượng dự án đầu tư<sup>70</sup>. Sự thiếu thống nhất này đang gây ra nhiều “lúng túng” trong quá trình áp dụng pháp luật, thủ tục trở nên phức tạp, rườm rà khiến nhiều hồ sơ dự án bị ách tắc, khó được phê duyệt, nguồn cung trên thị trường không được cải thiện.

Mẫu hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án BĐS được cung cấp tại Phụ lục của Nghị định 02/2022/NĐ-CP (Mẫu số 8). Tuy nhiên, mẫu hợp đồng do Nghị định 02/2022/NĐ-CP đưa ra chỉ có giá trị tham khảo đối với các bên chứ không có giá trị bắt buộc phải tuân theo. Các bên có thể điều chỉnh hoặc đưa ra những điều khoản mới trong quá trình đàm phán và thỏa thuận nhưng phù hợp với các quy định của pháp luật BĐS, pháp luật đầu tư, đất đai và pháp luật dân sự.

## **6.2. Những điểm mới về chuyển nhượng dự án bất động sản trong Luật kinh doanh bất động sản năm 2023**

Chuyển nhượng dự án BĐS là một trong những giải pháp tốt giải quyết khó khăn cho từng dự án, đưa sản phẩm ra thị trường, giải phóng được hàng tồn kho. Vì vậy, việc chuyển nhượng dự án được kỳ vọng là hướng đi tối ưu giúp thị trường BĐS sôi động hơn sau khoảng thời dài trầm lắng do dịch bệnh. Tuy nhiên, trong thời gian qua, hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS trên thực tế diễn ra rất khó khăn do những vướng mắc từ chính các quy định của pháp luật. Theo Hiệp hội BĐS thành phố Hồ Chí Minh (HoREA), hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS tại thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay diễn ra rất ít; năm 2019 có 5 dự án, năm 2020 không có dự án nào, năm 2021 có một dự án và 9 tháng đầu năm 2022 có 1 dự án<sup>71</sup>. Điều này đã khiến nguồn lực đất đai của Nhà nước, nguồn lực tài chính của nhà đầu tư, quyền lợi của nhà thầu, người mua sản phẩm, đối tác đầu

<sup>70</sup> Thanh An (2022), *Gian nan chuyển nhượng dự án bất động sản: Mọi nguồn lực đều “đóng băng”*, <https://reaitimes.vn/gian-nan-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-moi-nguon-luc-deu-dong-bang-202201224000015469.htm>, truy cập ngày 21/3/2023.

<sup>71</sup> Thanh An (2022), *Gian nan chuyển nhượng dự án bất động sản: Mọi nguồn lực đều “đóng băng”*, <https://reaitimes.vn/gian-nan-chuyen-nhuong-du-an-bat-dong-san-moi-nguon-luc-deu-dong-bang-202201224000015469.htm>, truy cập ngày 21/3/2023.

tư khác bị “đóng băng”, nghẽn nguồn cung trên thị trường; điều này ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của TT BĐS ở Việt Nam.

Để tháo gỡ vướng mắc cho hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS trong thời gian tới, Luật KDBĐS năm 2023 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về chuyển nhượng dự án BĐS như sau:

***Thứ nhất, bổ sung khái niệm “dự án bất động sản” và xác định chuyển nhượng dự án BĐS là một trong những hình thức KDBĐS.***

Chuyển nhượng dự án BĐS là một trong những hoạt động được điều chỉnh trong pháp luật KDBĐS, từ Luật KDBĐS năm 2006, Luật KDBĐS năm 2014 và Luật KDBĐS năm 2023. Tuy nhiên, trong Luật KDBĐS năm 2006, Luật KDBĐS năm 2014 đều không ghi nhận đây là một trong những hình thức kinh doanh BĐS và không xác định dự án BĐS là đối tượng BĐS được phép kinh doanh. Chính vì vậy, khái niệm về dự án BĐS chưa được ghi nhận và làm rõ trong các quy định của Luật KDBĐS năm 2006, Luật KDBĐS năm 2014. Tuy nhiên, đến khi Nghị định 02/2022/NĐ-CP được ban hành tại khoản 2 Điều 2 đã làm rõ nội hàm của dự án BĐS là “*dự án đầu tư xây dựng công trình được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. Dự án bất động sản bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà và công trình xây dựng; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật*”. Như vậy, có thể thấy với quy định trên, phạm vi xác định dự án BĐS sẽ rất rộng, bao gồm cả những dự án có mục đích đầu tư kinh doanh nhưng cũng có những dự án xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh; điều này gây khó khăn khi xác định các dự án bất động sản chịu sự điều chỉnh của pháp luật kinh doanh bất động sản.

Hạn chế trên đã được Luật KDBĐS năm 2023 khắc phục khi quy định chuyển nhượng dự án BĐS là một trong những hình thức kinh doanh BĐS<sup>72</sup> và dự án BĐS là một trong những đối tượng BĐS được đưa vào kinh doanh<sup>73</sup>. Do đó, để có thể thống nhất khi xác định dự án BĐS chịu sự điều chỉnh của pháp luật KDBĐS, tại khoản 3 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023 đã bổ sung khái niệm “*Dự án bất động sản*”. Theo đó, về bản chất dự án BĐS được hiểu là dự án đầu tư xây

<sup>72</sup> Khoản 1 Điều 3 Luật KDBĐS năm 2023.

<sup>73</sup> Khoản 5 Điều 5 Luật KDBĐS năm 2023.

dựng công trình xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật nhằm mục đích kiếm lời. Như vậy, những dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng nhưng mục tiêu không hướng đến hoạt động kinh doanh; tức không mua bán, không chuyển nhượng, không cho thuê các loại nhà, công trình xây dựng mà chỉ hướng công trình để tạo cơ sở vật chất để kinh doanh dịch vụ hoặc để phục vụ sản xuất sẽ không thuộc phạm vi điều chỉnh trong Luật KDBĐS và không phải đáp ứng các điều kiện về KDBĐS; điều này cũng đồng nghĩa các dự án BĐS này sẽ không thuộc đối tượng được thực hiện chuyển nhượng dự án BĐS bên cạnh các điều kiện tại Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023.

### ***Thứ hai, nguyên tắc chuyển nhượng dự án BĐS***

Để đảm bảo sự tuân thủ của các bên trong chuyển nhượng dự án BĐS tại Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023 tiếp tục quy định các nguyên tắc chuyển nhượng dự án BĐS trên cơ sở kế thừa các nguyên tắc được quy định tại Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014 và có sửa đổi, bổ sung một số nguyên tắc sau:

*Một là*, bổ sung quy định chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng dự BĐS “*khi dự án đang trong thời hạn thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*”<sup>74</sup>. Như vậy, những hoạt động liên quan đến dự án đầu tư BĐS chỉ được thực hiện khi dự án còn trong thời hạn; và điều này đảm bảo tính thống nhất với Luật đầu tư năm 2020 khi xác định dự án đầu tư nếu hết thời hạn hoạt động sẽ bị chấm dứt và không đủ điều kiện để có thể chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án<sup>75</sup>.

*Hai là*, bổ sung 02 nguyên tắc mới tại khoản 3, khoản 4 Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023: (i) Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng; (ii) Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 40 của Luật KDBĐS năm 2023. Việc bổ

<sup>74</sup> Khoản 1 Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023

<sup>75</sup> Khoản 1 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2020

sung các nguyên tắc trên hoàn toàn hợp lý, giúp các chủ thể có cơ sở trong việc thực hiện trách nhiệm của mình khi chuyển nhượng dự án BĐS.

Ba là, tại khoản 4 Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023 đã sửa đổi, bổ sung nguyên tắc “*Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải [...] tuân thủ quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Quy định trên đã khắc phục được hạn chế trong Luật KDBĐS năm 2014 khi chỉ quy định nguyên tắc chuyển nhượng dự án BĐS tuân thủ theo quy định của pháp luật đất đai về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp. Tuy nhiên, nếu chỉ dừng lại nguyên tắc “*tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai*” cũng chưa đầy đủ bởi: về bản chất, dự án BĐS là một trong những dự án đầu tư nói chung nên việc chuyển nhượng dự án BĐS sẽ gắn liền với Luật đầu tư về thẩm quyền hay trình tự, thủ tục thực hiện.

### ***Thứ ba, điều kiện chuyển nhượng dự án BĐS***

Một là, điều kiện về chủ thể nhận chuyển nhượng dự án BĐS: Đối với điều kiện về chủ thể nhận chuyển nhượng dự án BĐS, Luật KDBĐS năm 2023 vừa kế thừa các quy định tại khoản 3 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 vừa bổ sung cụ thể hơn theo hướng sau: “2. *Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật này*”<sup>76</sup>. Trong đó, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án BĐS phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề KDBĐS (gọi chung là doanh nghiệp KDBĐS), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023<sup>77</sup>; đồng thời phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

<sup>76</sup> Khoản 2 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023.

<sup>77</sup> Khoản 1 Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023

(i) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh BĐS, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(ii) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;

(iii) Doanh nghiệp kinh doanh BĐS thông qua dự án BĐS phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh BĐS đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án<sup>78</sup>.

Như vậy, chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án BĐS phải đáp ứng các điều kiện chung về điều kiện của tổ chức, cá nhân khi KDBĐS và khắc phục được hạn chế trong khoản 3 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 khi chưa quy định rõ điều kiện về năng lực tài chính của chủ thể nhận chuyển nhượng dự án BĐS. Hơn nữa, điểm mới nổi bật trong quy định này để chứng minh được năng lực tài chính của chủ đầu tư trong việc tiếp tục thực hiện dự án BĐS sau khi nhận chuyển nhượng, đó là chủ đầu tư phải “*Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu*”; *phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư*”; trong trường hợp “*doanh nghiệp kinh doanh BĐS đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án*”. Tuy nhiên, Luật KDBĐS năm 2023 chưa quy định cụ thể tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu ở mức bao nhiêu trên số vốn của chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu như thế nào sẽ được coi là ở mức “đủ phân bổ” theo tỷ lệ “không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên”; Hay cách thức xác định khả năng huy động vốn của doanh nghiệp nhận chuyển nhượng dự án? Những nội dung trên sẽ được Chính phủ quy định chi tiết trong thời gian tới để đảm bảo cho quá trình

<sup>78</sup> Khoản 2 Điều 9 Luật KDBĐS năm 2023

áp dụng được thống nhất, dễ dàng cho các chủ thể trong việc chuẩn bị hồ sơ và thực hiện chuyển nhượng dự án BĐS.

*Hai là, điều kiện về chủ thể chuyển nhượng dự án:* Như đã phân tích, điều kiện về chủ thể chuyển nhượng phải “*có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng*” cũng có phần khắt khe, dẫn đến rào cản cho chủ đầu chuyển nhượng dự án BĐS, đặc biệt khi chuyển từng phần dự án. Do đó, khi sửa đổi Luật KDBĐS, nhiều ý kiến cho rằng các quy định về chuyển nhượng dự án nên cởi mở để cứu doanh nghiệp, tạo cơ hội cho các nhà đầu tư khác có năng lực được triển khai thực hiện dự án. Điều này đã được khắc phục trong Luật KDBĐS năm 2023 theo hướng nói lỏng điều kiện cho chủ đầu tư chuyển nhượng đối với điều kiện về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án, trong đó: “*3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng*”<sup>79</sup>. Như vậy, Luật KDBĐS năm 2023 không bắt buộc chủ đầu tư phải có giấy chứng nhận về QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng nhưng để chứng minh được chủ đầu tư có QSDĐ thực hiện dự án hợp pháp thì vẫn bắt buộc phải có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai; đồng thời hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án<sup>80</sup>. Như vậy, chủ đầu tư chuyển nhượng dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai; điều này hoàn toàn hợp lý bởi không chỉ đảm bảo đồng bộ với pháp luật đất đai khi có sự hạn chế giao dịch về QSDĐ nếu người sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc ghi nợ nghĩa vụ tài chính mà còn có ý nghĩa trong việc khắc phục tình trạng chủ đầu tư cố tình chỉ xin dự án rồi chuyển

<sup>79</sup> Khoản 3 Điều 40 Luật kinh doanh BĐS năm 2023.

<sup>80</sup> Khoản 5 Điều 45 Luật đất đai năm 2024

nhượng cho chủ đầu tư khác kiếm lời thay vì có hoạt động đầu tư xây dựng trên thực tế trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, về bản chất khi chuyển dự án BĐS sẽ gắn liền với việc chuyển nhượng QSDĐ của dự án BĐS đó; nên một trong những yêu cầu đặt ra khi quy định về chuyển nhượng dự án BĐS phải có sự phù hợp trong các quy định trong pháp luật đất đai liên quan đến QSDĐ để quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án được thống nhất giữa các cơ quan có thẩm quyền, hạn chế tình trạng mỗi cơ quan áp dụng một văn bản pháp luật khác nhau. Tuy nhiên, đối với việc không bắt buộc chủ đầu tư phải có giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng mặc dù nói lỏng điều kiện cho chủ đầu tư nhưng lại đang có sự thiếu đồng bộ, thống nhất với Luật đất đai năm 2024 khi vẫn bắt buộc phải có giấy chứng nhận QSDĐ khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng QSDĐ<sup>81</sup> nhưng lại không bắt khi “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án BĐS theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*”. Như vậy, với quy định của Luật đất đai năm 2024 thì chúng ta có thể hiểu chỉ có chủ thể tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án BĐS không bắt buộc phải có giấy chứng nhận QSDĐ, còn các tổ chức kinh tế trong nước sẽ vẫn phải đáp ứng điều kiện có giấy chứng nhận QSDĐ. Điều này nếu không có sự thống nhất sẽ dẫn đến khó khăn khi thực hiện các thủ tục về đất đai của các chủ đầu tư trên thực tế sau này.

Bên cạnh đó, Luật KDBĐS năm 2023 cũng bổ sung trường hợp đối với doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS ngoài tuân thủ quy định chung về điều kiện chuyển nhượng được quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh

<sup>81</sup> **Điều 45. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất**

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này; [...]

nghiệp<sup>82</sup>. Điều này rất cần thiết để giải quyết bài toán khi chuyển nhượng dự án BĐS của doanh nghiệp nhà nước trong vấn đề quản lý và sử dụng vốn hiệu quả, tránh tình tham nhũng, trục lợi tài sản của Nhà nước.

Ngoài ra, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS của Luật KDBĐS (cụ thể từ Điều 39 – Điều 42 Luật KDBĐS năm 2023) và quy định khác của pháp luật có liên quan nhưng không phải áp dụng quy định về điều kiện chủ thể KDBĐS đối với bên chuyển nhượng dự án BĐS của Luật KDBĐS<sup>83</sup>. Đồng thời, đối với những dự án BĐS đã nhận làm tài sản bảo đảm trước ngày Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực thì các tổ chức tín dụng được chuyển nhượng dự án BĐS để thu hồi nợ mà không phải áp dụng quy định về điều kiện chủ thể KDBĐS đối với bên chuyển nhượng dự án BĐS của pháp luật về KDBĐS nhưng phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (i) Dự án BĐS chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm a, d, đ, g và h khoản 1 Điều 40 của Luật KDBĐS năm 2023<sup>84</sup> và phải có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (ii) Bên nhận chuyển nhượng dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 2, 4 và 5 Điều 40

<sup>82</sup> Khoản 4 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023

<sup>83</sup> Khoản 3 Điều 200 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

<sup>84</sup> **Điều 40. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản**

1. Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư; [...]

d) Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

đ) Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính; [...]

g) Dự án còn trong thời hạn thực hiện;

h) Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản.

của Luật KDBĐS năm 2023<sup>85</sup> (khoản 15 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024). Điều này rất cần thiết tạo điều kiện cho các chủ đầu tư tiếp cận được nguồn vốn tín dụng để triển khai dự án khi sử dụng tài sản thế chấp là dự án BĐS; đồng thời sẽ giải quyết được thực tế trong thời gian qua khi nhiều ngân hàng đã nhận thế chấp các dự án bất động sản để cho vay nhưng không thể thu hồi nợ do thiếu các quy định để chuyển nhượng dự án BĐS<sup>86</sup> và góp phần giải quyết tình trạng nhiều dự án bị “đình trệ” gây lãng phí nguồn lực xã hội trong thời gian qua.

*Ba là, điều kiện về dự án BĐS được chuyển nhượng:* Trên cơ sở kế thừa các quy định về điều kiện dự án BĐS được chuyển nhượng tại khoản 1 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014, tại khoản 1 Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023 sửa đổi và bổ sung mới một số điều kiện sau đây:

(i) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư. Như vậy, dự án BĐS để được chuyển nhượng phải thuộc trường hợp được cơ quan Nhà nước cho phép thực hiện thông qua việc đã có quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư công năm 2019<sup>87</sup>; chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư theo quy định của Luật đầu tư năm 2020<sup>88</sup>. Quy định này vừa khắc phục hạn chế đang tồn tại trong Luật KDBĐS năm 2014 như đã phân tích, vừa đảm bảo tính thống nhất với Luật đầu tư công, Luật đầu tư trong việc xác định thẩm quyền của cơ quan Nhà nước trong việc giám sát, quản lý các dự án đầu tư nói chung và dự án BĐS nói riêng khi kiểm tra điều kiện của dự án hoặc một phần dự án BĐS đủ điều kiện chuyển nhượng.

<sup>85</sup> Điều 40. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản [...]

2. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật này. [...]

4. Doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản ngoài tuân thủ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

5. Ngoài điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

<sup>86</sup> Hải Yến (2023), *Luật KDBĐS (sửa đổi): cần tiếp tục hoàn thiện quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản*, <https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=79694>, truy cập ngày 31/3/2024.

<sup>87</sup> Điều 17 Luật đầu tư công năm 2019

<sup>88</sup> Điều 29, Điều 30, Điều 31, Điều 32 Luật đầu tư 2020.

(ii) Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị<sup>89</sup>. Nếu như tại điểm a khoản 1 Điều 49 Luật KDBĐS năm 2014 quy định dự án “*đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt*” thì tại điểm b khoản 1 Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023 sửa đổi theo hướng “*dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị*”. Như vậy, Luật KDBĐS năm 2023 không phân biệt giữa *quy hoạch chi tiết 1/500* và *quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt* mà sử dụng thuật ngữ chuẩn theo văn bản pháp luật chuyên ngành là *quy hoạch chi tiết*. Điều này vừa khắc phục được những hạn chế tồn tại trong Luật KDBĐS 2014<sup>90</sup>; vừa đảm bảo sự đồng bộ với pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị và thống nhất khi áp dụng trên thực tế khi chuẩn bị hồ sơ, xác định những tài liệu cần thiết để chứng minh dự án đủ điều kiện chuyển nhượng.

(iii) *Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng*<sup>91</sup>. Như vậy, Luật KDBĐS năm 2023 đã giải thích cụ thể về hoạt động “*giải phóng mặt bằng*” mà chủ đầu tư phải thực hiện trước khi chuyển nhượng dự án, phần dự án đó là “*bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”; điều này bảo đảm chủ đầu tư có đầy đủ quyền của người sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan, tránh phát sinh tranh chấp khi chuyển nhượng. Bên cạnh đó, với mục đích của việc chuyển nhượng dự án BĐS nhằm tạo điều kiện cho dự án tiếp tục được

<sup>89</sup> Điểm b khoản 1 Điều 39 Luật KDBĐS năm 2023

<sup>90</sup> Theo quy định của Luật quy hoạch đô thị 2009, không có quy định về quy hoạch chi tiết 1/500 mà chỉ có “bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ 1/500” được lập khi xây dựng quy hoạch chi tiết; còn quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung. Còn về bản chất quy hoạch tổng mặt bằng cũng là quy hoạch chi tiết nhưng được lập theo quy trình rút gọn so với quy hoạch chi tiết được thể hiện qua đồ án quy hoạch chi tiết. Bên cạnh đó, khi thực hiện xây dựng dự án BĐS, theo quy định của Luật xây dựng còn phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng. Như vậy, việc sử dụng thuật ngữ chưa rõ ràng là một trong những hạn chế đang tồn tại trong Luật KDBĐS năm 2014.

<sup>91</sup> Điểm c khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023

triển khai theo đúng mục tiêu của dự án, Luật KĐBĐS năm 2023 đã bổ sung cụ thể: đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng không chỉ theo tiến độ mà còn phải đảm bảo việc tuân thủ theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

(iv) Bổ sung quy định để làm rõ tình trạng pháp lý của QSDĐ của dự án, phần dự án chuyển nhượng không có tranh chấp, cụ thể: Đối với QSDĐ của dự án, phần dự án chuyển nhượng sẽ được coi là “*không có tranh chấp*” nếu “*đã có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật*” hoặc “*không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết*”<sup>92</sup>. Quy định trên đã khắc phục được bất cập trong Luật KĐBĐS năm 2014 và tạo sự thống nhất trong quá trình áp dụng cũng như nâng cao ý thức tuân thủ, chấp hành các quy định của người sử dụng đất. Bên cạnh đó, tại điểm d khoản 1 Điều 40 Luật KĐBĐS năm 2023 bổ sung điều kiện dự án, phần dự án sẽ được chuyển nhượng nếu “*không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật*” để bảo vệ quyền lợi của các chủ thể liên quan trực tiếp đến các giao dịch. Tuy nhiên, dự án, phần dự án sẽ bị luật cấm giao dịch; tạm đình chỉ hoặc đình chỉ thực hiện theo quy định của Luật nào thì Luật KĐBĐS năm 2023 chưa quy định cụ thể? Có thể hiểu đây là những trường hợp đang bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; biện pháp bảo đảm thi hành án trong Luật thi hành án dân sự năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2022) mà có tính chất tương tự hay không? Chẳng hạn: biện pháp cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp tại khoản 7 Điều 114, Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; biện pháp tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch, thay đổi hiện trạng về tài sản tại điểm c khoản 3 Điều 68 Luật thi hành án dân sự năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2022).

<sup>92</sup> Điểm d khoản 1 Điều 40 Luật KĐBĐS năm 2023.

(v) Bổ sung điều kiện “*Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động*” tại điểm đ khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023. Điều kiện này hoàn toàn hợp lý vì nếu dự án đã bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động thì chủ đầu tư không có quyền tiếp tục thực hiện dự án và chuyển nhượng sang cho chủ thể khác. Để có căn cứ xác định điều kiện trên, chúng ta cần căn cứ vào Luật đầu tư năm 2020 với các quy định về dự án đầu tư bị đình chỉ hoặc bị chấm dứt hoạt động<sup>93</sup>. Bên cạnh đó, tại điểm đ khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 cũng quy định cụ thể “*đối với trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính*” chứ không chỉ chung chung không rõ ràng là vi phạm gì như quy định trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 là “*chấp hành xong quyết định xử phạt*” nếu có vi phạm.

(vi) Bổ sung quy định điều kiện dự án BĐS phải được giải chấp nếu dự án BĐS đang thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ tại điểm e khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023. Theo quan điểm của tác giả quy định trên chưa có sự đồng bộ, thống nhất với Bộ luật dân sự năm 2015. Bởi theo quy định của Bộ luật dân sự bên thế chấp tài sản vẫn có quyền bán tài sản thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý<sup>94</sup> nhưng Luật kinh doanh BĐS năm 2023 lại không cho phép chuyển nhượng dự án BĐS nếu dự án đang thế chấp. Điều này nếu nhìn dưới góc độ tạo điều kiện cho việc chuyển nhượng dự án BĐS nếu chủ đầu tư đang gặp khó khăn về tài chính thì chưa thật sự đảm bảo và tạo thêm rào cản khi thực hiện.

(vii) Bổ sung điều kiện “*Dự án còn trong thời hạn thực hiện*” tại điểm g khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023. Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả việc bổ sung điều kiện trên không thật sự cần thiết bởi đang có sự trùng lặp với điểm đ khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 bởi dự án nếu hết thời hạn thực hiện sẽ thuộc trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án được quy định tại Khoản 1 Điều 48 Luật đầu tư 2020.

<sup>93</sup> **Điều 48. Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư**

1. Nhà đầu tư chấm dứt hoạt động đầu tư, dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư;  
b) Theo các điều kiện chấm dứt hoạt động được quy định trong hợp đồng, điều lệ doanh nghiệp;  
c) Hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư [...]

<sup>94</sup> [Khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự 2015.](#)

(viii) Bổ sung điều kiện đối với dự án BĐS chuyển nhượng một phần dự án thì “*phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án BĐS*” tại điểm h khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023. Quy định trên là cần thiết để đảm bảo dự án BĐS sau khi được chuyển nhượng và phần dự án BĐS được tách ra sẽ tiếp tục được triển khai, thực hiện theo tiến độ, thiết kế, nội dung đã được phê duyệt.

Hy vọng với quy định trên sẽ góp phần tháo gỡ những khó khăn trong việc chuyển nhượng dự án BĐS trong thời gian vừa qua; tạo cơ hội và động lực cho các nhà đầu tư khi tham gia vào thị trường BĐS cũng như giải quyết những khó khăn cho những dự án có nguy cơ không thể hoàn thành để đảm bảo nguồn cung BĐS ra thị trường đáp ứng nhu cầu của xã hội.

***Thứ tư, thẩm quyền và thủ tục chuyển nhượng dự án BĐS:***

Tại Điều 41 Luật KDBĐS năm 2023 đã giữ nguyên toàn bộ các quy định về thẩm quyền chuyển nhượng dự án BĐS tại Điều 50 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 (được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 75 Luật đầu tư 2020) để bảo đảm bao quát đầy đủ các tình huống chuyển nhượng dự án BĐS phát sinh trong thực tế<sup>95</sup> và bổ sung thẩm quyền của UBND cấp tỉnh được *quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án* do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư trong trường hợp được Thủ tướng Chính phủ uỷ quyền. Việc bổ sung thẩm quyền của UBND cấp tỉnh trong trường hợp trên được xây dựng để cụ thể hóa chính sách về phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ tại Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 30/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt phương án phân cấp trong giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của các bộ, cơ quan ngang bộ. Tuy nhiên, Thủ tướng Chính phủ chỉ được uỷ quyền cho UBND cấp tỉnh khi chuyển nhượng một phần dự án BĐS mà không được uỷ quyền nếu chuyển nhượng toàn bộ không được uỷ quyền? Có phải do khi chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS quy mô lớn, phức tạp nên Thủ tướng Chính phủ không được uỷ quyền? Nếu với lý do như vậy cũng chưa thật sự

---

<sup>95</sup> Chẳng hạn, trong thực tế vẫn tồn tại dự án BĐS không thuộc trường hợp thực hiện chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư mà được chấp thuận đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật khác như Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị...

hợp lý vì tại Điều 41 Luật KDBĐS năm 2023 khi quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ hay UBND cấp tỉnh thì UBND cấp tỉnh vẫn là đơn vị có trách nhiệm lấy ý kiến của các bên và hiểu rõ nhất về điều kiện của dự án, phần dự án được chuyển nhượng?

Bên cạnh đó, tại khoản 3 Điều 41 Luật KDBĐS năm 2023 sửa đổi, bổ sung quy định đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án BĐS: *“Trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật này là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này, sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Với quy định trên cho thấy, Nhà nước cần kiểm soát các dự án BĐS do tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng mà không áp dụng với tổ chức kinh tế trong nước; nếu nhìn nhận dưới góc độ đầu tư thì quy định trên phần nào thể hiện sự *“bất bình đẳng”* giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài; nhưng nếu nhìn nhận dưới góc độ quản lý nhà nước thì điều này là cần thiết để có thể kiểm soát, quản lý việc triển khai dự án BĐS sau khi nhận chuyển nhượng của họ, đặc biệt là những dự án có vị trí nhạy cảm về chính trị, an ninh, quốc phòng và Nhà nước có thể bảo vệ quyền của các tổ chức, cá nhân có liên quan, đặc biệt khi các chủ thể này có những khó khăn và không có ý định tiếp tục thực hiện dự án.

### ***Thứ năm, hợp đồng chuyển nhượng dự án BĐS***

Hiện nay, tại Điều 44 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 tiếp tục ghi nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS, hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án BĐS là một trong những loại hợp đồng kinh doanh BĐS được lập thành văn bản, cũng không bắt buộc công chứng hoặc chứng thực. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, tại điểm c khoản

1, điểm c khoản 2 Điều 42 Luật KDBĐS năm 2023 quy định *bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án BĐS và bàn giao dự án sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*. Như vậy, nếu hợp đồng được ký kết trước khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án BĐS thì có phát sinh hiệu lực không? Điều này cũng cần có hướng dẫn, giải thích làm rõ trong các văn bản hướng dẫn trong thời gian tới để đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa các quy định trong Luật kinh doanh BĐS cũng như thuận lợi trong việc áp dụng pháp luật trên thực tế khi xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng dự án BĐS và các vấn đề phát sinh khi hợp đồng được ký kết khi chưa có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **6.3. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản.**

Khi đi sâu nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng dự án BĐS cho thấy nhiều quy định còn hạn chế trong Luật KDBĐS năm 2014 đã được sửa đổi và bổ sung trong Luật KDBĐS năm 2023. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều điều luật chưa được quy định cụ thể và cần tiếp tục hoàn thiện. Do vậy, tác giả đưa ra một số ý kiến và giải pháp hoàn thiện các quy định về chuyển nhượng dự án BĐS trong Luật KDBĐS năm 2023, cụ thể:

#### ***Thứ nhất, nguyên tắc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS***

Tại khoản 4 Điều 38 Luật KDBĐS năm 2023 nên được hướng dẫn cụ thể theo hướng: ***“4. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Luật này; tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai và thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS theo quy định của pháp luật đầu tư”***.

Bên cạnh đó, một số quy định tại Điều 38 Luật KDBĐS năm 2023 chưa khắc phục được những hạn chế tồn tại trong Điều 48 Luật KDBĐS năm 2014 như: chưa làm rõ phần dự án BĐS được chuyển nhượng hay vấn đề bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên liên quan. Do đó, cần thiết làm rõ những nội dung sau:

*Một là, làm rõ “một phần của dự án”* được phép chuyển nhượng theo hướng: bổ sung và làm rõ phần diện tích, công trình được chuyển nhượng cụ thể khi

chuyển nhượng một phần dự án BĐS. Qua đó, tránh việc chủ đầu tư mới chỉ xây dựng một ít hoặc vừa đủ điều kiện chuyển nhượng (đã tạo quỹ đất trống, đã được cấp GCNQSDĐ), hoặc phân lô, bán nền trái phép.

*Hai là*, cần tách việc “bảo vệ quyền lợi khách hàng và các bên có liên quan trong hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS” thành một nguyên tắc với cơ chế:

(i) Cần có quy định về sự đồng thuận từ khách hàng của dự án đối với dự án BĐS đã tiến hành hoạt động chuyển nhượng; đồng thời, quy định một tỷ lệ khách hàng đồng thuận nhất định trên tổng số khách hàng hiện có của dự án là chủ đầu tư đủ điều kiện chuyển nhượng. Khi nghiên cứu nội dung này, pháp luật một số quốc gia đã có quy định và làm khá tốt, điển hình như tại Ấn Độ (ít nhất 2/3 khách hàng đồng ý), theo quan điểm của tác giả: nên bổ sung theo hướng ít nhất 2/3 khách hàng đồng ý trên tổng số khách hàng hiện có của dự án là một trong những điều kiện chủ đầu tư được phép thực hiện chuyển nhượng dự án BĐS.

(ii) Thủ tục thực hiện “*thông báo*” tất cả khách hàng và “*giải quyết*” các ý kiến của khách hàng phải được thực hiện trước khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép thực hiện chuyển nhượng dự án BĐS. Đồng thời, nếu có các ý kiến về dự án chủ đầu tư phải giải quyết tất cả các ý kiến đó trước khi bàn giao, chuyển giao dự án BĐS. Bên cạnh đó, cần bổ sung quy trình giải quyết các ý kiến, nghị từ phía khách hàng và các bên liên quan trong khi thực hiện chuyển nhượng dự án BĐS.

### ***Thứ hai, điều kiện chuyển nhượng dự án BĐS***

- Điều kiện của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án BĐS: cần bổ sung điều kiện đảm bảo năng lực tài chính của doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Như đã phân tích, Luật KDBĐS năm 2014 hay Luật KDBĐS năm 2023 đều quy định chủ thể chuyển nhượng dự án BĐS hay nhận chuyển nhượng dự án BĐS đều phải là doanh nghiệp kinh doanh BĐS, trong đó để đảm bảo năng lực tài chính để thực hiện dự án BĐS, doanh nghiệp kinh doanh BĐS “*ii) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; (iii) Doanh nghiệp kinh doanh BĐS thông qua dự án BĐS phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh*

*nghiệp kinh doanh BĐS đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án*". Để đảm bảo tính thống nhất, rõ ràng trong quá trình áp dụng trong thời gian tới Chính phủ sẽ hướng dẫn chi tiết về cách thức chứng minh khả năng huy động vốn cũng như tỷ lệ phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án của doanh nghiệp kinh doanh BĐS đang được thực hiện đồng thời và quy định cụ thể tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu ở mức bao nhiêu trên mức vốn của chủ sở hữu.

- Cần bổ sung quy định "*dự án BĐS không bị kê biên tài sản theo pháp luật tố tụng dân sự*" tại khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 là một trong những điều kiện để hạn chế việc chuyển nhượng trong khi hoạt động kê biên để đảm bảo tính thống nhất giữa các văn bản luật cũng như bảo vệ quyền lợi của chủ thể nhận chuyển nhượng và các chủ thể có liên quan của dự án BĐS.

- Cần sửa đổi điểm e khoản 1 Điều 40 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 theo hướng: Đối với trường hợp dự án đang thế chấp nếu được sự đồng ý của bên nhận thế chấp thì vẫn sẽ được chuyển nhượng dự án mà không phải thực hiện xong giải chấp. Điều này vừa đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất với Bộ luật dân sự năm 2015 vừa tạo điều kiện cho việc chuyển nhượng dự án BĐS nếu chủ đầu tư đang gặp khó khăn về tài chính.

- Cần có văn bản hướng dẫn cụ thể đối với điều kiện tại điểm d khoản 1 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 về trường hợp dự án, phần dự án thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật nào chứ không chung chung như hiện nay? Bởi khi không có sự rõ ràng sẽ dẫn đến nhiều cách hiểu, áp dụng để xem xét về điều kiện của dự án BĐS đủ điều kiện chuyển nhượng khác nhau.

- Về điều kiện của chủ thể nhận chuyển nhượng dự án BĐS: Tác giả không thể phủ nhận khi bỏ bớt điều kiện về giấy chứng nhận QSDĐ tại khoản 3 Điều 40 Luật KDBĐS năm 2023 sẽ tạo điều kiện giải quyết nợ xấu trong TTĐS, giúp các dự án đắp chiếu nhiều năm tiếp tục được triển khai, tuy nhiên khi bỏ bớt các điều kiện về giấy chứng nhận QSDĐ như trên khiến Luật KDBĐS và Luật Đất đai trở nên không thống nhất như đã phân tích. Do đó, cần có văn bản hướng dẫn thống nhất điều kiện này theo hướng không chỉ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án BĐS sẽ không cần có giấy chứng nhận

QSDĐ mà áp dụng cho tất cả các chủ thể đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Điều này vừa tạo thống nhất giữa các văn bản luật vừa khắc phục tình trạng áp dụng một cách không đồng bộ giữa các cơ quan nhà nước.

***Thứ ba, thẩm quyền và thủ tục chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS***

Cần có sự thống nhất giữa các quy định của Luật kinh doanh BĐS với Luật Đầu tư về hồ sơ chuyển nhượng dự án BĐS. Hiện nay, trong quy định về hồ sơ chuyển nhượng dự án BĐS giữa pháp luật KDBĐS với pháp luật đầu tư cũng có sự khác nhau. Theo quy định tại khoản 5 Điều 48 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định về điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư quy định trong hồ sơ chuyển nhượng dự án đầu tư phải kèm theo “*hợp đồng hoặc hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư*” nhưng tại Điều 10 Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh BĐS quy định phải có “*Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*”. Như vậy, về bản chất một bản hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư khác với một bản Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư; và hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư cũng chưa được ghi nhận trong pháp luật kinh doanh BĐS. Vì vậy, cần thống nhất về hồ sơ chuyển nhượng dự án theo hướng đơn giản hoá giữa hai luật này, đảm bảo tính đồng bộ tránh hiện tượng gây khó khăn, sách nhiễu từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong vấn đề chuyển nhượng dự án BĐS.

***Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS***

Những hạn chế về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong Luật KDBĐS năm 2014 chưa được khắc phục tại khoản 6 Điều 44 Luật KDBĐS năm 2023<sup>96</sup>. Do đó, để khắc phục hạn chế trên, theo quan điểm của tác giả hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS cần được quy định riêng biệt về thời

<sup>96</sup> **Điều 44. Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản**

“6. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hợp đồng được hoàn thành công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực”

điểm có hiệu lực của hợp đồng, cụ thể: Các bên có thể thoả thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS nhưng sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Qua đó, vừa khắc phục tình trạng mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật, vừa đảm bảo hoạt động quản lý Nhà nước về hoạt động này thông qua quy định về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **Kết luận**

Hoàn thiện pháp luật đối với hoạt động chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS là một đòi hỏi tất yếu đặt ra trong thời gian tới. Với việc hoàn thiện hơn nữa pháp luật điều chỉnh quan hệ kinh doanh BĐS nói chung và chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án BĐS nói riêng sẽ thu hút hơn nữa các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam; ngày càng khai thác hiệu quả nguồn vốn “bất động sản” của Việt Nam trong công cuộc xây dựng nền kinh tế thị trường thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu, rộng.

### **PHẦN 3. TỔNG HỢP CÂU HỎI VỀ PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ**

**Câu hỏi 1: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có là đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai năm 2024 không?**

**Trả lời:**

Một trong những đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai năm 2024 là người sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024, người sử dụng đất bao gồm tổ chức kinh tế theo quy định Luật Đầu tư và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật Đất đai.

Như vậy, theo quy định trên, DNVVN có thể là tổ chức kinh tế hoặc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai năm 2024.

**Câu hỏi 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai có áp dụng đối với Doanh nghiệp vừa và nhỏ không?**

**Trả lời:**

Tại Điều 11 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai, được áp dụng đối với người sử dụng đất, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai. Với tư cách là người sử dụng đất, các hành vi bị nghiêm cấm đối với DNVVN bao gồm:

- Lấn đất, chiếm đất, huỷ hoại đất;
- Không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật.

- Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
- Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.
- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

**Câu hỏi 3: Hãy làm rõ trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai cho các DNVVN như thế nào?**

***Trả lời:***

Theo quy định tại Điều 18 Luật Đất đai năm 2024, trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai cho các DNVVN như sau:

1. Bảo đảm quyền tiếp cận của DNVVN đối với Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật; ưu tiên lựa chọn hình thức phù hợp với phong tục, tập quán và văn hóa truyền thống của từng dân tộc, từng vùng.
2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai cho DNVVN, trừ những thông tin thuộc bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật.
3. Thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đến DNVVN bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp.

Việc ghi nhận cụ thể các trách nhiệm của nhà nước trong việc tiếp cận thông tin sẽ giúp doanh nghiệp có thể tra cứu dữ liệu về quyền sử dụng đất, quy hoạch, giá đất, tranh chấp đất, góp phần giảm thiểu rủi ro pháp lý trong giao dịch đất đai. Đây cũng là một bước tiến của Luật Đất đai trong việc công khai, minh bạch thông tin đất đai nhằm bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất nói chung, của DNVVN nói riêng.

**Câu hỏi 4: Doanh nghiệp vừa và nhỏ được tiếp cận đất đai thông qua những phương thức nào?**

***Trả lời:***

DNVVN có thể tiếp cận đất đai thông qua hai phương thức: (1) Phương thức tiếp cận đất đai từ Nhà nước; (2) Phương thức tiếp cận đất đai từ thị trường. Cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, phương thức tiếp cận đất đai từ Nhà nước: DNVVN có thể có được quyền sử dụng đất từ Nhà nước thông qua các hình thức sau:

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 118 Luật Đất đai năm 2024);
- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Điều 119 Luật Đất đai năm 2024);
- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 120 Luật Đất đai năm 2024);

Lưu ý: Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

*Thứ hai, phương thức tiếp cận đất đai từ thị trường:*

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (điểm b khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024)
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao (điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024);
- Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất (điểm d khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024);
- Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (điểm đ khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024);
- Nhận tặng cho; nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (điểm e, g khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai năm 2024);
- Thuê lại đất của tổ chức kinh tế, cá nhân khác, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (khoản 3 Điều 206 Luật Đất đai năm 2024).

Nhà nước có chính sách khuyến khích DNVVN tiếp cận đất đai từ thị trường để có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (Điểm a khoản 4 Điều 127).

**Câu hỏi 5: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có quyền và nghĩa vụ gì trong sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024?**

***Trả lời:***

DNVVN là người sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024 nên có các quyền và nghĩa vụ như sau:

*Thứ nhất, quyền chung của người sử dụng đất: (Điều 26 Luật Đất đai năm 2024)*

- Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.

- Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

- Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

*Thứ hai, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: (Điều 31 Luật Đất đai năm 2024)*

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra.

- Tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

- Tuân thủ quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

- Bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

**\* Trường hợp DNVVN là tổ chức kinh tế trong nước**, đối với từng hình thức tiếp cận đất đai khác nhau, DNVVN có các quyền và nghĩa vụ khác nhau:

*i) DNVVN được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 32 Luật Đất đai năm 2024):* Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất như nêu trên và không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

*ii) DNVVN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Điều 33 Luật Đất đai năm 2024)*

- Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất như nêu trên.

- Các quyền cụ thể đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

+ Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

+ Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

+ Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

*iii) DNVVN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (Điều 34 Luật Đất đai năm 2024)*

- Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất như nêu trên.

- Các quyền đối với tài sản và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

+ Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật

+ Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng các điều kiện luật định.

+ Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

+ Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng.

**\* Trường hợp DNVVN là tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài**, có các quyền và nghĩa vụ như sau:

*i) DNVVN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (Khoản 2 Điều 41 Luật Đất đai năm 2024).*

- Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất như nêu trên.

- Các quyền đối với tài sản và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

+ Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê.

+ Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất.

+ Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định.

+ Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

+ Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng.

*ii) DNVVN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án (Khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai năm 2024).*

- Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

- Các quyền đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất.

+ Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

+ Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

**Câu hỏi 6: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp không?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai 2024: “*Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận...*”

→ Như vậy, DNVVN được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nếu có phương án sử dụng đất đã được UBND huyện thông qua. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải có những nội dung chính sau:

- Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất.

- Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp
- Vốn đầu tư.
- Thời hạn sử dụng đất
- Tiến độ sử dụng đất.

Ngoài ra, DNVVN vẫn phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

*“a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;*

*b) 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;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;*

*d) Trong thời hạn sử dụng đất;*

*đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.”*

**Câu hỏi 7: Doanh nghiệp vừa và nhỏ được quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất không?**

**Trả lời:**

Khoản 1, 2 Điều 30 Luật Đất đai 2024 quy định như sau: “1. Tổ chức kinh tế, [...] tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê

*đất còn lại và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.*

*2. Tổ chức kinh tế, [...] tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.”*

→ Như vậy, DNVVN có quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất như sau:

- Chuyển từ hình thức thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất nếu DNVVN đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

- Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong trường hợp DNVVN đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần trong cả thời gian thuê.

Ngoài ra, nếu DNVVN sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 nếu có nhu cầu trả tiền hàng năm thì sẽ được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (điểm b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024).

**Câu hỏi 8: Doanh nghiệp vừa và nhỏ thực hiện quyền chuyển quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất như thế nào?**

**Trả lời:**

Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là một quyền hoàn toàn mới, bắt đầu được ghi nhận và quy định tại Luật Đất đai 2024, theo khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai 2024, “*quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ*

*của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.”*

Đối chiếu với quy định về quyền tài sản của Bộ luật dân sự năm 2015<sup>97</sup> thì quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm có thể xem là quyền tài sản, có thể trị giá được bằng tiền. Luật Đất đai năm 2024 đã tiếp cận quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm dưới dạng là một quyền tài sản, phát sinh từ hợp đồng thuê đất được ký kết với Nhà nước, bên thuê được chuyển nhượng quyền tài sản này và bên nhận chuyển nhượng quyền thuê sẽ là chủ thể được kế thừa các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng (người sử dụng đất) theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, khi thực hiện các quyền chuyển quyền thuê sẽ gắn liền với tài sản trên đất.

Theo quy định Luật Đất đai năm 2024, các DNVVN có quyền chuyển quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất trong các trường hợp sau:

- Được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm (điểm c Khoản 1 Điều 34; điểm d khoản 2 Điều 41 Luật Đất đai năm 2024);

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (điểm c Khoản 3 Điều 35 Luật Đất đai năm 2024).

- Sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất thuê thuộc hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với DNVVN là tổ chức kinh tế (điểm b khoản 4 Điều 35 Luật Đất đai năm 2024).

- Có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp đối với trường hợp DNVVN là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (khoản 4 Điều 41 Luật Đất đai năm 2024)

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất (điểm a khoản 2 Điều 42 Luật Đất đai năm 2024).

---

<sup>97</sup> Theo Điều 115 BLDS 2015, quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác.

**\* Điều kiện chuyển quyền thuê trong hợp đồng thuê đất:**

Quy định tại Điều 46 Luật Đất đai năm 2024 cho thấy người sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm có hai phương thức chuyển giao tài sản: (i) một là, bán tài sản gắn liền với đất thuê (không chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê) và (ii) hai là, bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê (chuyển nhượng đồng thời với quyền thuê trong hợp đồng thuê). Như vậy, có thể khẳng định quyền thuê trong hợp đồng thuê đất không được chuyển nhượng tách biệt mà phải đi kèm với bán tài sản gắn liền với đất. DNVVN muốn thực hiện chuyển quyền trong hợp đồng thuê đất phải đáp ứng các điều kiện được quy định tại khoản 1, 2 Điều 46 Luật Đất đai năm 2024:

- Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật;
- Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.
- Đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

**\* Hình thức chuyển quyền thuê trong hợp đồng thuê đất**

Hiện nay Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 chưa có quy định về hình thức văn bản, hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Điều này khiến cho các chủ thể gặp khó khăn khi muốn chuyển quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, khi không rõ khi thực hiện giao dịch này có phải ký hợp đồng bằng văn bản và thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực như các giao dịch khác về QSDĐ hay không? Theo quy định của BLDS 2015, hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất đều phải lập thành văn bản; theo đó, khi thực hiện giao dịch chuyển quyền thuê trong hợp đồng thuê đất, các bên phải ký hợp đồng bằng văn bản.

**Câu hỏi 9. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đã có hạ tầng kỹ thuật không? Trình tự thực hiện và những nghĩa vụ tài chính được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Điểm b Khoản 1 Điều 28 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định như sau: “*Điều 28. Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản*

*1. Chủ đầu tư thực hiện kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo các hình thức sau đây: [...]*

*b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng; [...]*”

→ Theo quy định trên, DNVVN có thể được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng.

#### **\* *Trình tự thực hiện***

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 28 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, “*Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản xác lập các giao dịch chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng theo quy định tại Chương VI của Luật này;*”

Một trong các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

→ Để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, DNVVN phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản với chủ đầu tư dự án bất động sản.

Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, DNVVN cần phải lưu ý dự án bất động sản và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đã đáp ứng đủ điều kiện để được đưa vào kinh doanh hay chưa để đảm bảo hiệu lực pháp lý của giao dịch.

Sau khi ký hợp đồng, DNVVN nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải có trách nhiệm thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký kết và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí đối với nhà nước theo quy định của pháp luật.

*\* Nghĩa vụ tài chính khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản:*

- Thuế sử dụng đất;
- Phí công chứng (nếu có)
- Lệ phí trước bạ khi đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

**Câu hỏi 10: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được thế chấp quyền sử dụng đất không? Thế chấp ở đâu? Trình tự thủ tục thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất?**

**Trả lời:**

***\* Quyền thế chấp quyền sử dụng đất của DNVVN:***

- Điểm đ khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau: “1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ sau đây:

... đ) Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;”

- Điểm d Khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; 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 có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

d) Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;”

→ Theo các quy định trên, DNVVN có thể thế chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp là tổ chức kinh tế hoặc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

**\* Chủ thể nhận thế chấp quyền sử dụng đất của DNVVN:** Chủ thể nhận thế chấp quyền sử dụng đất của DNVVN tùy thuộc vào đối tượng thế chấp:

- Đối với DNVVN là tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có thể thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

- Đối với DNVVN là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê chỉ có thể thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

**\* Trình tự, thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất:**

(i) Ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 về thế chấp tài sản, có thể hiểu thế chấp quyền sử dụng đất là việc bên thế chấp (Doanh nghiệp vừa và nhỏ) dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ và không giao quyền sử dụng đất cho bên nhận thế chấp (tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế hoặc cá nhân). Bên thế chấp và bên nhận thế chấp phải ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Trước khi ký hợp đồng thế chấp, phải đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024

Trường hợp bên nhận thế chấp không phải là tổ chức tín dụng thì phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 35 Nghị định 21/2021/NĐ-CP hướng dẫn Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

- Bên nhận thế chấp là tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai, cá nhân là công dân Việt Nam có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- Việc nhận thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không vi phạm điều cấm của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan, không trái đạo đức xã hội trong quan hệ hợp đồng về dự án đầu tư, xây dựng, thuê, thuê khoán, dịch vụ, giao dịch khác;

- Trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm gồm trả tiền lãi thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, lãi trên nợ gốc trong hạn, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi chưa trả hoặc lãi, lãi suất khác không được vượt quá giới hạn thoả thuận về lãi, lãi suất theo quy định của BLDS 2015.

Trường hợp doanh nghiệp vừa và nhỏ thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

*(ii) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất*

Sau khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, doanh nghiệp vừa và nhỏ phải thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai (điểm h Khoản 2 Điều 13 Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai). Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm:

- Phiếu yêu cầu đăng ký;
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất;
- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Văn bản thỏa thuận có công chứng, chứng thực giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất về việc tạo lập tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

**Câu hỏi 11: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được nhận chuyển nhượng dự án bất động sản không? Cần đáp ứng những điều kiện gì? Cần lưu ý gì khi tham gia thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng dự án bất động sản?**

**Trả lời:**

- Khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.”

- Khoản 2 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “Chủ đầu tư nhân chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật này và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật này.”

→ Theo các quy định trên, DNVVN có thể nhận chuyển nhượng dự án bất động sản nếu là chủ đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng dự án đã được chấp thuận. Cụ thể, doanh nghiệp vừa và nhỏ phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm , bao gồm:

- Là doanh nghiệp được thành lập đúng theo quy định của pháp luật doanh nghiệp, có ngành nghề kinh doanh bất động sản.
- Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Bảo đảm tỷ lệ dự nợ tín dụng, dự nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.
- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Ngoài việc phải đáp ứng các điều kiện để nhận chuyển nhượng dự án bất động sản, khi tham gia vào giao dịch chuyển nhượng dự án BĐS, doanh nghiệp vừa và nhỏ cần phải lưu ý một số điều như sau:

i) Điều kiện dự án bất động sản được chuyển nhượng: Khoản 1 Điều 40 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023

ii) Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng (*Khoản 2 Điều 40 Luật Kinh doanh BĐS 2023*).

iii) Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (*Điều 42 Luật Kinh doanh BĐS 2023; Điều 10, 11 Nghị định 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*).

iv) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản (*Điều 43 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023*).

**Câu hỏi 12. Hoạt động lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ảnh hưởng như thế nào với việc sử dụng đất của Doanh nghiệp vừa và nhỏ?**

**Trả lời:**

Theo quy định của Luật Đất đai 2024, quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất và khoanh vùng đất đai cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng đơn vị hành chính cho thời kỳ xác định; và Kế hoạch sử dụng đất là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện. Hoạt động lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng tiếp cận đất đai, chi phí đầu tư, và cơ hội phát triển của Doanh nghiệp vừa và nhỏ.

**Câu 13. Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất có bị Nhà nước thu hồi đất không? Trong trường hợp nào? Trình tự thủ tục như thế nào?**

**Trả lời:**

Điều 54 Hiến pháp năm 2013 quy định: “Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật”.

Theo quy định của Luật Đất đai 2024, Nhà nước tiến hành thu hồi đất trong các trường hợp sau:

(1) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 78 Luật Đất đai 2024): Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong trường hợp sau đây:

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
2. Làm căn cứ quân sự;
3. Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự, an ninh;
5. Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân;
9. Làm nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;
10. Làm cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

(2) Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79 Luật Đất đai 2024): Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong trường hợp sau đây:

1. Xây dựng công trình giao thông, bao gồm: đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người, điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô; bến phà, bến xe, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt; nhà ga đường sắt; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; công trình hàng không; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải;

2. Xây dựng công trình thủy lợi, bao gồm: đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, hồ chứa nước, đường hầm thủy công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải sử dụng đất; công trình thủy lợi đầu mối kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi;

3. Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước, bao gồm: nhà máy nước; trạm bơm nước; bể, tháp chứa nước; tuyến ống cấp nước, thoát nước; hồ điều hòa; công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước;

4. Xây dựng công trình xử lý chất thải, bao gồm: trạm trung chuyển; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải, chất thải nguy hại kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình xử lý chất thải;

5. Xây dựng công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng, bao gồm: nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng;

6. Xây dựng công trình dầu khí, bao gồm: giàn khai thác, công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí, hệ thống đường ống dẫn, hành lang bảo vệ an toàn công trình để bảo đảm an toàn

kỹ thuật; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu, khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học;

7. Xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, bao gồm: nhà, trạm, cột ăng ten, cột treo cáp, cống, bể, ống cáp, hào, tuy nèn kỹ thuật và công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác để lắp đặt thiết bị phục vụ viễn thông và thiết bị được lắp đặt vào đó để phục vụ viễn thông; trung tâm dữ liệu; kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; hệ thống cơ sở khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hóa xã; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

8. Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối;

9. Xây dựng công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và công trình tín ngưỡng hợp pháp khác;

10. Xây dựng công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác;

11. Xây dựng khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng, bao gồm: công viên, vườn hoa, bãi tắm và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác; công trình hội họp và hoạt động khác phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương;

12. Xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội và tổ chức khác thành lập theo quy định của pháp luật được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên;

13. Xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội;

14. Xây dựng cơ sở văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bao gồm: trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; công trình di tích; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật, cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của đoàn nghệ thuật; công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; cơ sở văn hóa khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

15. Xây dựng cơ sở y tế, cơ sở dịch vụ xã hội được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: cơ sở khám bệnh, chữa bệnh; cơ sở phục hồi chức năng; cơ sở y tế dự phòng; cơ sở dân số; cơ sở kiểm nghiệm; cơ sở kiểm chuẩn, kiểm định; cơ sở giám định y khoa; cơ sở giám định pháp y; cơ sở sản xuất thuốc; cơ sở sản xuất thiết bị y tế; trung tâm cung cấp dịch vụ công tác xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội; trung tâm chữa bệnh, giáo dục, lao động xã hội; trung tâm điều dưỡng người có công; cơ sở trợ giúp trẻ em; cơ sở tham vấn, tư vấn chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt, người nhiễm HIV/AIDS, người tâm thần; cơ sở cai nghiện ma túy; cơ sở nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt;

16. Xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường mầm non, cơ sở giáo dục phổ thông, cơ sở giáo dục thường xuyên, trường chuyên biệt, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp;

17. Xây dựng cơ sở thể dục, thể thao do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: khu liên hợp thể thao, trung tâm đào tạo, huấn luyện vận động viên thể thao; sân vận động, cơ sở thi đấu, tập luyện các môn thể thao;

18. Xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: tổ chức nghiên cứu, phát triển, dịch vụ khoa học và công nghệ; tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ; công viên khoa học, công nghệ; bảo tàng khoa học; hệ thống chuẩn đo lường;

19. Xây dựng cơ sở ngoại giao, bao gồm: trụ sở của các đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý;

20. Xây dựng công trình sự nghiệp về xử lý môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, khí tượng, thủy văn, đặng kiểm, kiểm dịch động vật, thực vật;

21. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư;

22. Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ thông tin tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu phi thuế quan trong khu kinh tế;

23. Thực hiện dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn, tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản phục vụ trên phạm vi liên huyện, liên tỉnh hoặc liên vùng; dự án trồng, bảo tồn gen cây thuốc để phát triển dược liệu y học cổ truyền;

24. Thực hiện hoạt động lấn biển;

25. Hoạt động khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, kể cả hạng mục công trình phục vụ cho việc khai thác, chế biến khoáng sản gắn với khu vực khai thác và hành lang bảo vệ an toàn cho việc khai thác mà phải thu hồi đất;

26. Dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển;

27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;

28. Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt;

29. Thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật này;

30. Xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm;

31. Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật;

(3) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 81 Luật Đất đai 2024): bao gồm các trường hợp sau:

1. Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

2. Người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm.

3. Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

4. Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà người được giao đất, cho thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này.

5. Đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất.

6. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

7. Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính;

8. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được

gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

(4) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người (Điều 82 Luật Đất đai 2024):

i) Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật bao gồm:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;

- Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

ii) Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất.

iii) Các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng bao gồm:

- Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không còn khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định;

- Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất khác bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác mà không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

**→ Theo những quy định này, Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất nếu thuộc vào các trường hợp như nêu trên thì sẽ bị Nhà nước thu hồi đất.**

**\* Trình tự, thủ tục thu hồi đất:**

*1. Trình tự, thủ tục 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*

Đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, Luật đất đai năm 2024 quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất tại Điều 85, Điều 87, Điều 88 và Điều 89 như sau:

***Thứ nhất***, thông báo thu hồi đất:

+) Căn cứ khoản 1 Điều 87 Luật đất đai năm 2024, trước khi thông báo thu hồi đất được ban hành, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung sau đây: “a) Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên vùng đất dự kiến thu hồi; b) Các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất; c) Dự kiến nội dung kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; d) Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư”.

+) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất;. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm: lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

***Thứ hai***, thực hiện kế hoạch thu hồi, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm (Khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai 2024)

+) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm

đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

+) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

+) Trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện.

Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, nếu không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 88 của Luật đất đai năm 2024.

**Thứ ba**, lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: (Khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai 2024)

+) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi.

+) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý

kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

+) Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Quy trình thẩm định được quy định, hướng dẫn chi tiết tại khoản 3 Điều 3 Nghị định 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

+) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

**Thứ tư**, quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất:

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất theo Điều 83 Luật đất đai năm 2024 sẽ ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày: (Khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai 2024)

(i) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư;

(ii) Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;

(iii) Người có đất thu hồi đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, bàn giao đất trên thực địa để tự xây dựng nhà ở tái định cư;

(iv) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao nhà ở tái định cư;

(v) Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở gắn liền với nhà ở tái định cư;

(vi) Người có đất thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở;

(vii) Người có đất thu hồi tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước và đã được bố trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư.

Nếu người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức

thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật đất đai năm 2024.

Tổ chức phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật đất đai năm 2024.

## ***2. Trình tự, thủ tục Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai:***

Trình tự, thủ tục Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai được quy định chi tiết tại Điều 32 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Theo đó, khi thực hiện thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai cần xem xét về các điều kiện thu hồi đất để đảm bảo quá trình thu hồi đất được thực hiện đúng lý do, mục đích, tránh tình trạng tùy tiện khi thu hồi đất ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất, cụ thể:

(i) Đối với trường hợp hành vi vi phạm phải xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về kiến nghị thu hồi đất do người sử dụng đất vẫn tiếp tục vi phạm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Điều 83 Luật Đất đai năm 2024;

(ii) Đối với các hành vi vi phạm không phải xử phạt vi phạm hành chính thì việc thu hồi đất được tiến hành sau khi có kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền về trường hợp phải thu hồi đất.

Sau khi nhận được văn bản và tài liệu của cơ quan có thẩm quyền như trên, trong thời hạn 30 ngày cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ gồm: (i) Tờ trình về việc thu hồi đất; (ii) Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01d tại Phụ lục

ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP; (iii) Các tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến về kiến nghị thu hồi đất hoặc kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền về trường hợp phải thu hồi đất.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất.

***3. Trình tự, thủ tục Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng***

Trình tự, thủ tục Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng được quy định chi tiết tại Điều 32, Điều 33, Điều 34, Điều 35 Nghị định 102/NĐ-CP của Chính phủ. Cụ thể:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại các điểm a, b, d, đ, e và g khoản 5 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất. Trường hợp thu hồi theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 khi đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024: “Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm xử lý tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước. Quá thời hạn 24 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không xử lý tài sản thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất; trường hợp phải phá dỡ, chủ sở hữu tài sản phải chịu chi phí phá dỡ”.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất có trách nhiệm thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện; chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của

pháp luật; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất; và bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất. Tuy nhiên, tại Luật đất đai 2024, Điều 33 Nghị định 102/2024/NĐ-CP không quy định cụ thể thời gian Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ban hành quyết định thu hồi đất kể từ khi nhận được các văn bản của cơ quan có chức năng quản lý đất đai; điều này nếu không được làm rõ sẽ gây khó khăn khi xem xét, xử lý các hành vi chậm trễ trong quá trình thực hiện thu hồi đất, gây lãng phí nguồn lực đất đai cũng như thiếu tính răn đe và phòng ngừa chung.

**Câu hỏi 14. Doanh nghiệp vừa và nhỏ không đồng ý với phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Doanh nghiệp vừa và nhỏ phải làm gì? Trình tự thực hiện như thế nào?**

**Trả lời:**

Trường hợp doanh nghiệp vừa và nhỏ không đồng ý với phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì thực hiện:

**1. Gửi ý kiến trực tiếp hoặc bằng văn bản** về việc không đồng ý với phương án bồi thường khi đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ tái định cư tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. (Điểm a khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai 2024)

**2. Khiếu nại lên cơ quan có thẩm quyền**

Khoản 1 Điều 237 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “1. Người sử dụng đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai.”

→ Khi doanh nghiệp vừa và nhỏ không đồng ý với quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất thì có quyền khiếu nại về các quyết định hành chính này.

Trình tự, thủ tục khiếu nại về quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất được tuân theo quy định của Điều 7 Luật Khiếu nại 2011. Cụ thể như sau:

- Khi có căn cứ cho rằng quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất là trái pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình, doanh nghiệp vừa và nhỏ có thể khiếu nại lần đầu đến người ra quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất.

- Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì doanh nghiệp vừa và nhỏ có quyền khiếu nại lần hai đến Thủ trưởng cấp trên trực tiếp của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án.

### **3. Khởi kiện ra Tòa án**

Khoản 1 Điều 237 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “1. Người sử dụng đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính 2015: “Quyết định hành chính là văn bản do cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức được giao thực hiện quản lý hành chính nhà nước ban hành hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan, tổ chức đó ban hành quyết định về vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể.” Theo đó, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất là các quyết định hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

→ Từ các quy định này, doanh nghiệp vừa và nhỏ khi không đồng ý với quyết định phê duyệt phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất có thể khởi kiện các quyết định này theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

#### *Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ*

Hồ sơ khởi kiện gồm các giấy tờ như sau: Đơn khởi kiện; Các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện; Bản sao Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường; Giấy uỷ quyền tham gia tố tụng (nếu có); Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp vừa và nhỏ; Hồ sơ giải quyết khiếu nại (nếu có).

#### *Bước 2: Nộp hồ sơ*

Nộp hồ sơ tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định tại Luật Tố tụng hành chính 2015. Theo đó, thẩm quyền của Tòa án được xác định như sau:

- Đối với quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân huyện ban hành: Tòa án nhân dân tỉnh nơi có đất bị thu hồi sẽ là cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và giải quyết vụ án

- Đối với quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành: Tòa án nhân dân cấp cao sẽ là cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và giải quyết vụ án.

*Bước 3: Giải quyết yêu cầu khởi kiện*

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện, Chánh án Tòa án phân công một thẩm phán xem xét đơn khởi kiện. Trong 03 ngày kể từ ngày được phân công, thẩm phán tiến hành xem xét quyết định có thụ lý vụ án hay không.

- Thời hạn chuẩn bị xét xử cho các vụ án, trừ vụ án xét xử theo thủ tục rút gọn, vụ án có yếu tố nước ngoài là 04 tháng kể từ ngày thụ lý vụ án.

- Thẩm phán sẽ dựa trên các tài liệu, chứng cứ được các bên cung cấp hoặc tài liệu, chứng cứ tự mình thu thập được để đưa ra quyết định cuối cùng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án sơ thẩm tuyên án, đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự có quyền kháng cáo để giải quyết vụ việc theo thủ tục phúc thẩm.

**Câu hỏi 15: Tài sản và chi phí đầu tư vào đất còn lại của Doanh nghiệp vừa và nhỏ có đất bị thu hồi được bồi thường như thế nào?**

**Trả lời:**

**(1) Đối với Chi phí đầu tư vào đất còn lại:**

Khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai 2024 quy định “*Chi phí đầu tư vào đất còn lại là chi phí hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi hết.*”

Chi phí đầu tư vào đất còn lại của doanh nghiệp vừa và nhỏ khi nhà nước thu hồi đất được bồi thường như sau:

*\* Điều kiện được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại:*

Khi doanh nghiệp vừa và nhỏ có đất bị 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 nhưng không được bồi thường về đất sẽ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu thuộc trường hợp: *(Khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2024)*

- Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

- Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất.

- Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

- Đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê;

\* Chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm: *(Khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai 2024)*

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

d) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

đ) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

\* *Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại: (Khoản 2 Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP)*

- Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất: Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, tôn tạo đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, cải tạo đất, chống xói mòn, chống xâm thực, xây dựng, gia cố nền đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh; Văn bản, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất quy định tại điểm a khoản

này; Văn bản, hợp đồng khác có liên quan đến việc đầu tư vào đất được xác lập tại thời điểm đầu tư. (Khoản 3 Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP)

- Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính như sau:

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

P2: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

Các chi phí được xác định trên cơ sở hồ sơ do người có đất thu hồi cung cấp.

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.

## **(2) Bồi thường về tài sản:**

Khi doanh nghiệp vừa và nhỏ có đất bị Nhà nước thu hồi thì có thể được bồi thường về tài sản như sau:

*\* Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất: (Khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai 2024; Điều 14 Nghị định 88/2024/NĐ-CP)*

- Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng

- Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 102 LDD 2024 thì được bồi thường theo thiệt hại thực tế.

Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định như sau:

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại đã qua sử dụng.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai 2024 thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

*\* Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi: (Điều 103 Luật Đất đai 2024)*

Khi Nhà nước thu hồi đất, doanh nghiệp vừa và nhỏ có đất bị thu hồi có thể được bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi như sau:

- Đối với cây hằng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đối với cây trồng đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và đơn giá bồi thường;

- Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường;

- Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

- Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

### **Câu hỏi 16: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có đất bị thu hồi được hưởng chính sách hỗ trợ nào?**

**Trả lời:**

#### **\* Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh**

Khoản 1 Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP quy định như sau: “1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc đối tượng quy định khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.”

→ Doanh nghiệp vừa và nhỏ là tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

Mức hỗ trợ như sau: Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP, doanh nghiệp vừa và nhỏ có thể được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

**\* Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn: (Điều 21 Nghị định 88/2024/NĐ-CP)**

Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

**Câu hỏi 17: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được nhận chuyển nhượng đất ở không? Khi bị thu hồi đất này thì có được hưởng chính sách tái định cư không?**

**Trả lời:**

- Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được nhận chuyển nhượng đất ở theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 28 LĐĐ 2024;

- Khi bị thu hồi đất ở thì tổ chức sẽ được hưởng chính sách tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai 2024 nếu "có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp". Điều này giúp tổ chức có thể tiếp tục hoạt động tại một địa điểm khác mà không bị gián đoạn.

**Câu hỏi 18: Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất có bị trưng dụng đất không? Trong trường hợp nào? Trình tự thủ tục như thế nào?**

***Trả lời:***

Khoản 1 Điều 90 Luật Đất đai 2024 quy định như sau: “*Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.*”

→ Theo quy định trên, doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất có thể bị Nhà nước trưng dụng đất nếu trong trường hợp cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

\* *Trình tự, thủ tục trưng dụng đất:* được quy định tại Điều 90 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 29 Nghị định 102/2024/NĐ-CP:

***1. Ra quyết định trưng dụng đất:***

Người có thẩm quyền quyết định trưng dụng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất tại thời điểm trưng dụng và trao cho người có đất trưng dụng.

Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành. Trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói và có hiệu lực thi hành ngay.

Chậm nhất là 48 giờ kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

***2. Chấp hành quyết định trưng dụng:***

Người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng phải chấp hành quyết định trưng dụng đất. Trường hợp quyết định trưng dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật mà người có đất trưng dụng không chấp hành thì người quyết định trưng dụng đất ra quyết định cưỡng chế thi hành và tổ chức cưỡng chế thi hành hoặc giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp

tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất trưng dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.

Người có thẩm quyền trưng dụng đất có trách nhiệm giao cho tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng đất trưng dụng đúng mục đích, hiệu quả.

### *3. Hoàn trả đất trưng dụng*

Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành. Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng.

Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trưng dụng được tính từ ngày ra quyết định đến không quá 30 ngày kể từ ngày bãi bỏ tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

Người có thẩm quyền trưng dụng đất có trách nhiệm hoàn trả đất khi hết thời hạn trưng dụng:

- Người có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất ban hành quyết định hoàn trả đất trưng dụng và gửi cho người có đất trưng dụng;
- Trường hợp người có đất trưng dụng tự nguyện tặng cho Nhà nước thì làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

### *4. Bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra*

a) Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán;

b) Trường hợp thu nhập bị thiệt hại do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng. Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu

nhập do đất trung dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trung dụng đất;

c) Trường hợp tài sản bị thiệt hại do việc trung dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường thiệt hại được xác định theo giá chuyển nhượng tài sản trên thị trường tại thời điểm thanh toán.

Tiền bồi thường thiệt hại do việc trung dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trung dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trung dụng trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hoàn trả đất.

**Câu hỏi 19: Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất có được chuyển sang mục đích khác với mục đích đang sử dụng không? Trình tự thủ tục như thế nào?**

**Trả lời:**

Một trong những quyền chung của người sử dụng đất được quy định tại Khoản 6 Điều 26 Luật Đất đai 2024 là “*Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.*”

→ Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất có quyền chuyển mục đích sử dụng đất đang sử dụng sang mục đích khác theo quy định của pháp luật.

Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

**1. Doanh nghiệp vừa và nhỏ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)**

Khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai 2024 quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm:

a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;

b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;

d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

e) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

g) Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.

Ngoài các trường hợp nêu trên, khi chuyển mục đích sử dụng đất thig doanh nghiệp vừa và nhỏ không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**2.** Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trước thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

**3.** Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm lập danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đồng thời khi trình kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất quy định tại khoản 1 Điều này.

**4.** Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ quy định tại Điều 116 LDD 2024 về căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất.

**5.** UBND cấp tỉnh ra quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sau khi đã đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

**Câu hỏi 20: Doanh nghiệp vừa và nhỏ để được nhà nước giao đất, cho thuê đất thì phải đáp ứng những điều kiện gì?**

**Trả lời:**

Doanh nghiệp vừa và nhỏ để được nhà nước giao đất, cho thuê đất phải đáp ứng những điều kiện sau: (Khoản 1 Điều 122; Điều 116 Luật Đất đai 2024)

- Có văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Có văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Nằm trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

- Tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ.

Ngoài ra, doanh nghiệp vừa và nhỏ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (Khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai 2024)

a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

**Câu hỏi 21: Cơ quan nào có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đối với Doanh nghiệp vừa và nhỏ?**

**Trả lời:**

Khoản 1, 3 Điều 123 Luật Đất đai 2024 quy định như sau:

*“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:*

- a) *Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước;*
- b) *Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;*
- c) *Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;*
- d) *Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao...*

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.”

→ Cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ là UBND cấp tỉnh và UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền cho thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

**Câu hỏi 22: Doanh nghiệp vừa và nhỏ muốn sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc nhận chuyển quyền sử dụng đất có được không?**

**Trả lời:**

Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024 quy định như sau: “1. Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) *Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này;*
- b) *Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;*
- c) *Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.”*

→ Theo quy định này, doanh nghiệp vừa và nhỏ thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội mà không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì có thể nhận chuyển nhượng QSDĐ để thực hiện dự án sau khi đáp ứng các điều kiện và tiến

hành theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

*\* Khi sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế xã hội thông qua thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất:*

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai 2024, cần phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố;
- Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này; đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;
- Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

*\* Về trình tự, thủ tục để doanh nghiệp vừa và nhỏ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Điều 60 Nghị định 102/2024/NĐ-CP:*

*1. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì có trích lục vị trí khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án và văn bản đề nghị theo Mẫu số 07 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.*

*2. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.*

*3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh phải có văn bản thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Văn bản thẩm định gồm các nội dung sau:*

- a) Điều kiện về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt và công bố;*
- b) Việc đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai;*
- c) Việc đáp ứng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai;*

d) Các thông tin trong hồ sơ địa chính của thửa đất, khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;

đ) Kết luận về việc đủ điều kiện cho phép doanh nghiệp vừa và nhỏ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp không đủ điều kiện thì nêu rõ lý do;

e) Đề xuất việc chấp thuận hay không chấp thuận cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định do cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận doanh nghiệp vừa và nhỏ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án gửi doanh nghiệp có văn bản đề nghị. Nội dung của văn bản chấp thuận phải nêu rõ quy mô, diện tích, vị trí, thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận và các nội dung khác có liên quan.

5. Căn cứ văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, doanh nghiệp vừa và nhỏ thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định.

Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;

- Trường hợp nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn.

Đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này về chuyển quyền sử dụng đất.

Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật đất đai năm 2024 nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án.

**Câu hỏi 23. Doanh nghiệp vừa và nhỏ đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì có được cấp không? Trình tự thủ tục như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 1 Điều 26 Luật Đất đai 2024 quy định về quyền chung của người sử dụng đất, trong đó có quyền “*Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.*”

→ Theo đó, DNVVN đang sử dụng đất có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

\* *Trình tự, thủ tục cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ:* tuân theo quy định tại Điều 142 Luật Đất đai 204 quy định về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức đang sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Tự kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và xử lý theo quy định sau đây:

- Diện tích đất của tổ chức có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các điều 118, 119 và 120 của Luật này.

Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Thời hạn sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này thì được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm có giấy tờ đó thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 của Luật này và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

- Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật;

- Diện tích đất đang có tranh chấp thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện sau khi hoàn thành việc giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

**Câu hỏi 24. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ nếu có sai sót thì giải quyết như thế nào?**

**Trả lời:**

Nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp cho doanh nghiệp vừa và nhỏ có sai sót thì sẽ được giải quyết như sau:

**\* Trường hợp 1: Đính chính giấy chứng nhận đã cấp (Khoản 1 Điều 152 Luật Đất đai 2024)**

Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm đính chính giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin của người được cấp giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đính chính;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được tổ chức đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận hoặc được thể hiện trong văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

**\* Trường hợp 2: Thu hồi giấy chứng nhận đã cấp (Khoản 2 Điều 152)** Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;

đ) Giấy chứng nhận đã cấp bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy;

e) Trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà người phải thi hành án không nộp giấy chứng nhận đã cấp.

**Câu hỏi 25: Doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất phải thực hiện những nghĩa vụ tài chính gì?**

**Trả lời:**

Doanh nghiệp vừa và nhỏ khi sử dụng đất thì có thể phải thực hiện những nghĩa vụ tài chính như sau: (Điều 153, 154 Luật Đất đai 2024)

1. Tiền sử dụng đất trong trường hợp được Nhà nước giao đất
2. Tiền thuê đất trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất
3. Tiền xử phạt vi phạm hành chính về đất đai khi doanh nghiệp vừa và nhỏ có hành vi vi phạm hành chính về đất đai
4. Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai
5. Tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng.
6. Thuế sử dụng đất
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp khi chuyển quyền sử dụng đất
8. Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai: đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**Câu hỏi 26: Doanh nghiệp vừa và nhỏ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng những điều kiện gì? phải thực hiện những nghĩa vụ tài chính nào?**

**Trả lời:****\* Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Doanh nghiệp vừa và nhỏ được chuyển nhượng QSDĐ nếu đáp ứng các điều kiện sau:

*i) Điều kiện về chủ thể:*

- Là tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (điểm b Khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024);

- Là tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất. (Điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024)

- Là tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điểm b Khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai năm 2024).

- Là tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và không chuyển mục đích sử dụng đất; nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. (Khoản 3 Điều 35 Luật Đất đai năm 2024)

- Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức kinh tế khác có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hoặc do của cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm. (Khoản 1 Điều 36 Luật Đất đai năm 2024).

- Là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; 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 (Khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai năm 2024).

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất được thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. (Khoản 1 Điều 42 Luật Đất đai năm 2024)

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (điểm b Khoản 2 Điều 42 Luật Đất đai năm 2024).

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này. (điểm c Khoản 2 Điều 42 Luật Đất đai năm 2024)

- Là doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài (Khoản 3 Điều 42 Luật Đất đai năm 2024)

*ii) Điều kiện về quyền sử dụng đất: (Điều 45 Luật Đất đai năm 2024)*

- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- 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 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.

**\* Nghĩa vụ tài chính khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, doanh nghiệp vừa và nhỏ phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính sau:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp do doanh nghiệp vừa và nhỏ là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Thuế sử dụng đất nếu doanh nghiệp còn nợ thuế sử dụng đất.
- Tiền sử dụng đất nếu doanh nghiệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Lệ phí trước bạ nếu còn nợ lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sử dụng đất.

**Câu hỏi 27: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được ưu tiên gì trong việc sử dụng đất để phát triển kinh tế không?**

**Trả lời:**

**1.** Nhà nước khuyến khích thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội:

Theo điểm b Khoản 4 Điều 127, trường hợp doanh nghiệp vừa và nhỏ đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn.

**2.** Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Theo Điều 157 Luật Đất đai 2024, doanh nghiệp vừa và nhỏ có thể được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau:

- Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho

lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật này đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không; đất để làm bãi đỗ xe, xưởng bảo dưỡng phục vụ hoạt động vận tải hành khách công cộng; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm;

- Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt;

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

- Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng sản xuất; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã;

- Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn;

**Câu hỏi 28: Việc sở hữu tài sản là bất động sản có là lợi thế cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ xin chủ trương đầu tư hoặc giấy phép đầu tư không?**

**Trả lời:**

Việc sở hữu tài sản là bất động sản là lợi thế cho Doanh nghiệp vừa và nhỏ xin chủ trương đầu tư hoặc giấy phép đầu tư. Ví dụ như sau:

\* Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư:

Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp “Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc

gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai.” hoặc “Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp....”

→ Theo quy định trên, để được lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư, có tài sản là quyền sử dụng đất đem lại lợi thế rất lớn cho doanh nghiệp vừa và nhỏ.

**Câu hỏi 29. Doanh nghiệp vừa và nhỏ có được sử dụng đất đa mục đích không? Trong trường hợp nào?**

**Trả lời:**

Hiện nay, Luật Đất đai 2024 và Điều 99 Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, khi quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích, không có quy định hạn chế đối với bất kỳ chủ thể sử dụng đất nào. Theo đó, Doanh nghiệp vừa và nhỏ có thể được sử dụng đất kết hợp đa mục đích nếu thuộc các trường hợp quy định và đáp ứng những điều kiện nhất định.

*\* Các trường hợp được sử dụng đất kết hợp đa mục đích:*

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 218, các loại đất sau đây được sử dụng kết hợp đa mục đích:

a) Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu;

b) Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

c) Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

d) Đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh;

đ) Đất có mặt nước được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định tại các điều 188, 189 và 215 của Luật này;

e) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;

g) Đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Luật này được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

*\* Điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích:*

- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật này;

- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

- Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;

- Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Tuân thủ pháp luật có liên quan.

- Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 121 Luật Đất đai;

- Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích;

- Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;

- Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

- Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

\* Các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp bao gồm: “a) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng: vị trí, diện tích, hình thức sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất; b) Diện tích, mục đích sử dụng đất kết hợp, thời hạn sử dụng đất kết hợp; c) Nội dung đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan”

Hồ sơ, trình tự, thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích

*“a) Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này; phương án sử dụng đất kết hợp; giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;*

*b) Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chủ trì, phối hợp với các phòng, ban liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét, chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do;*

*c) Tổ chức có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.*

*Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do”*

*\* Diện tích đất sử dụng kết hợp vào các mục đích thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng cho hoạt động khoáng sản; xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin; quảng cáo ngoài trời; điện mặt trời thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm.*

Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Trường hợp đất sử dụng vào mục đích chính đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chỉ phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất chính và mục đích kết hợp.

Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng, tiền thuê đất sử dụng vào mục đích kết hợp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

### **Câu hỏi 30: Doanh nghiệp vừa và nhỏ có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì bị xử lý như thế nào?**

#### ***Trả lời:***

Theo quy định tại Điều 239 Luật Đất đai năm 2024, tùy vào mức độ vi phạm, doanh nghiệp vừa và nhỏ nếu có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì có thể bị xử phạt vi phạm hành chính nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật<sup>98</sup>.

#### *Đối với xử phạt vi phạm hành chính*

**Nghị định 123/2024/NĐ-CP quy định** cụ thể về các hành vi vi phạm hành chính, hình thức, mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả đối với các đối tượng là người sử dụng đất, trong đó có áp dụng đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ sử dụng đất.

#### *\* Các nhóm hành vi vi phạm hành chính:*

- Hành vi chuyển mục đích sử dụng đất trái phép: Từ Điều 8 đến Điều 12 Nghị định 123/2024/NĐ-CP;

- Hành vi lấn, chiếm, huỷ hoại đất: Điều 13, 14 Nghị định 123/2024/NĐ-CP;

- Vi phạm quy định về trình tự, thủ tục, điều kiện trong quá trình sử dụng đất: Từ điều 16 đến điều 28 Nghị định 123/2024/NĐ-CP;

#### *\* Các hình thức xử phạt: bao gồm*

- Hình thức xử phạt chính: Khoản 1 Điều 4 Nghị định 123/2024/NĐ-CP;

- Hình thức xử phạt bổ sung: Khoản 2 Điều 4 Nghị định 123/2024/NĐ-CP;

- Biện pháp khắc phục hậu quả: Khoản 3 Điều 4 Nghị định 123/2024/NĐ-CP.

<sup>98</sup> Theo quy định tại Điều 76 Bộ luật hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) không quy định trách nhiệm hình sự của pháp nhân thương mại đối với tội về quản lý và sử dụng đất.

## PHẦN 4. MỘT SỐ VỤ VIỆC XẢY RA ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP VỪA VÀ NHỎ - NHỮNG LƯU Ý ĐẶT RA.

1. Vụ việc khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai giữa Công ty cổ phần T2 – Ban quản lý khu kinh tế tỉnh L (theo Bản án số 64/2024/HC-PT ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội )

### 1.1. Nội dung bản án 1

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 64/2024/HC-PT

Ngày 29 - 01 - 2024

V/v *Khiếu kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Thị Vân Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Cường;  
Ông Hồ Sỹ Hưng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Thành Trung, Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:* Bà Khúc Thị Hoàng Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 720/2023/TLPT-HC ngày 26 tháng 10 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 16/2023/HC-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 463/2024/QĐPT-HC ngày 10 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Công ty cổ phần T2.

Địa chỉ: Lô A, đường T, khu T, phường D, thành phố L, tỉnh H.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Ngọc Q, Giám đốc. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn P, Phó Giám đốc. Địa chỉ: Tô C, phường K, thành phố L, tỉnh H. Có mặt.

**2. Người bị kiện:** Ban quản lý khu kinh tế tỉnh L.

Địa chỉ: Số A đường N, phường L, thành phố L, tỉnh H.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vương Trinh Q1, Trưởng Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh L. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hà Đức T, Phó Trưởng Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh L. Có mặt tại phiên tòa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Đơn khởi kiện và trình bày của người khởi kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung:*

Ngày 17/5/2017, Công ty cổ phần T2 (gọi tắt: Công ty T2) nhận chuyển nhượng dự án Xưởng sửa chữa ô tô, máy móc thiết bị công trình và sản xuất bê tông xi măng (tại Lô A, đường A, khu công nghiệp B, phường D, thành phố L, tỉnh H trên diện tích đất 4.510,5m<sup>2</sup>) từ Công ty TNHH X (gọi tắt: Công ty X). Dự án được Cục thuế tỉnh H miễn tiền thuê đất cho Công ty X tại Quyết định số 2012/QĐ-CT ngày 23/6/2015, thời gian miễn tính từ tháng 11/2014 đến hết tháng 05/2025.

Sau khi chuyển nhượng, Công ty T2 được UBND tỉnh L cho thuê đất tại Quyết định số 5330/QĐ-UBND ngày 29/11/2017. Ngày 22/01/2018 Công ty T2 đã ký Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTĐ với Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L.

Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư và sản xuất kinh doanh Công ty T2 luôn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nhà nước nhất là việc thực hiện nghĩa vụ thuế hàng năm. Trong thời gian các năm 2020 và 2021 đơn vị có 01 Đoàn kiểm tra của UBND tỉnh và 02 Đoàn kiểm tra của cơ quan Thuế đã kiểm tra và kết luận trong đó có nội dung liên quan đến thủ tục về tiền thuê đất đã được Công ty thực hiện đúng quy định, trích các nội dung kết luận kiểm tra như sau:

- Đoàn kiểm tra của UBND tỉnh kiểm tra ngày 09/7/2020: “Về thủ tục pháp lý: Công ty đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, môi trường, PCCN, giấy phép xây dựng”.

- Đoàn kiểm tra của Chi cục Thuế khu vực L kiểm tra ngày 11/12/2020: “Đơn vị được miễn tiền thuê đất đến hết tháng 5/2025 theo Quyết định số 2102/QĐ-CT ngày 23/9/2015 của Cục Thuế tỉnh L (Đơn vị nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH X. Căn cứ khoản 7, Điều 12, mục 3, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đơn vị tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định cho thời gian còn lại của dự án)”.

- Đoàn kiểm tra của Cục T tỉnh kiểm tra ngày 25/8/2021: “Về tiền thuê đất: Công ty có Quyết định thuê đất, hợp đồng thuê đất, Quyết định miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 2102/QĐ-CT ngày 23/9/2015 của Cục Thuế tỉnh L theo quy định”.

Sau khi có kết luận của các đoàn kiểm tra trên, công ty thực hiện dự án đầu tư và sản xuất kinh doanh đúng mục đích và chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và không nhận được bất kỳ thông báo nộp tiền thuê đất nào.

Ngày 09/11/2021 Công ty T2 nhận được Văn bản số 1531/BQL-TNMT của Ban quản lý khu kinh tế v/v làm việc một số nội dung liên quan đến hồ sơ đất của công ty. Tại buổi làm việc ngày 14/12/2021, Ban Q cho biết Công ty T2 chưa làm

hồ sơ xin miễn tiền thuê đất từ năm 2018 sau khi nhận chuyển nhượng nên phải nộp tiền thuê đất trong suốt thời gian trên theo quy định tại Nghị định 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, khu Công nghệ cao và Thông tư 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ T3 về hướng dẫn thi hành Nghị định 35/2017/NĐ-CP.

Tháng 5/2022, Công ty T2 đã nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất theo hướng dẫn của Ban Q. Ngày 14/6/2022, Ban Q đã ban hành Quyết định số 86/QĐ-BQL về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty T2. Tuy nhiên thời gian miễn tiền thuê đất chỉ được tính toán áp dụng cho thời gian từ tháng 5/2022 đến hết tháng 5/2025. Như vậy thời gian từ năm 2018 đến tháng 4/2022 không được miễn.

Trong khi đó, Ban quản lý khu kinh tế đã ban hành 03 Thông báo về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm gồm:

- Thông báo số 156/TB-BQL ngày 29/4/2022 về tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2022, số tiền 304.458.750 đồng;

- Thông báo số 199/TB-BQL ngày 11/7/2022 về tiền thuê đất, thuê mặt nước từ năm 2018 đến hết năm 2022, số tiền 1.217.835 đồng;

- Thông báo số 200/TB-BQL ngày 11/7/2022 về tiền thuê đất, thuê mặt nước từ tháng 01/2022 đến tháng 4/2022, số tiền 101.486.250 đồng, thay thế Thông báo số 156/TB-BQL ngày 29/4/2022.

Sau khi nhận được các Thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm của Ban Q, Công ty T2 đã nhiều lần có đề nghị xem xét để được hưởng chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất của Nhà nước trong thời gian từ 2018 đến hết tháng 4/2022 nhưng Ban quản lý khu kinh tế không nhất trí.

Sau khi xem xét hồ sơ, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Công ty T2 nhận thấy Ban quản lý khu kinh tế đã thực hiện sai một số nội dung như sau:

- Trong quá trình triển khai tập huấn hướng dẫn thực hiện các thủ tục liên quan đến hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất theo Nghị định 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ và Thông tư 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ T3, Công ty T2 không được mời tham gia.

- Việc ban hành các Thông báo thu tiền thuê đất hàng năm của Ban quản lý khu kinh tế đối với Công ty T2 chưa đúng theo quy định tại điểm 1 khoản 1 và khoản 2 Điều 22 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Trong khi đó tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ chỉ quy định bãi bỏ khoản 4 Điều 19, khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, các quy định khác của không thay đổi. Từ đó có thể thấy dự án vẫn được chuyển tiếp hưởng chính sách miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 7 Điều 12 Mục 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ T3 về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Việc

ban hành các thông báo nộp tiền thuê đất phải được thực hiện hàng năm, trong khi Ban Quản lý khu kinh tế lại ban hành thu tiền cho 04 năm trong cùng thời điểm.

- Theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ thì Dự án của Công ty được hưởng chính sách miễn tiền thuê đất sau khi nhận chuyển nhượng dự án vì không thay đổi mục đích sử dụng đất. Năm 2020 và 2021, Đoàn kiểm tra của UBND tỉnh và 02 Đoàn kiểm tra của cơ quan Thuế đã kiểm tra đều kết luận: *Công ty đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, môi trường, PCCN, giấy phép xây dựng...; Đơn vị được miễn tiền thuê đất đến hết tháng 5/2025 theo Quyết định số 2102/QĐ-CT ngày 23/9/2015 của Cục Thuế tỉnh L.*

- Ban quản lý khu kinh tế đã áp sai đối tượng đối với dự án của Công ty T2, cụ thể theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ T3 về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ. Trong đó quy định: *“Tổ chức, cá nhân được Ban Q cho thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi, miễn giảm sau khi làm các thủ tục miễn giảm”*. Trong khi dự án của Công ty T2 được UBND tỉnh cho thuê đất theo quy định tại Điều 59 Luật Đất đai 2013, dự án này không thuộc đối tượng được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất. Bên cạnh đó dự án đã được cơ quan T1 quyết định miễn tiền thuê đất đến hết tháng 5/2025 nên khi Nghị định 35/2017/NĐ-CP và Thông tư 89/2017/TT-BTC có hiệu lực thi hành thì dự án của Công ty T2 tiếp tục được chuyển tiếp thực hiện chính sách ưu đãi tiền thuê đất hàng năm, không thuộc đối tượng phải làm lại hồ sơ.

Căn cứ các quy định trên, Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Thông báo nộp tiền số 199/TB-BQL ngày 11/7/2022 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh L về tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm.

- Hủy Thông báo nộp tiền số 200/TB-BQL ngày 11/7/2022 của Ban quản lý kinh tế tỉnh L về tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm.

*Đại diện người bị kiện (Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh L) trình bày:*

**Thứ nhất:** Về hồ sơ của Công ty T2.

- Ngày 13/11/2014, Công ty TNHH X được UBND tỉnh L cho thuê đất tại Quyết định số 3534/QĐ-UBND; Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ ngày 31/12/2014; Quyết định miễn tiền thuê đất số 2102/QĐ-CT ngày 23/6/2015 của Cục thuế tỉnh L (thời gian miễn 10 năm 07 tháng (từ tháng 11/2014 đến hết tháng 5/2025)).

- Ngày 29/11/2017, Công ty T2 (nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH X) đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định 5330/QĐ-UBND; phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai số 17/PCTTĐC ngày 11/01/2018; Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTĐ ngày 22/01/2018.

**Thứ hai:** Thẩm quyền giải quyết hồ sơ miễn tiền thuê đất:

- Từ tháng 3/2018 trở về trước: Thẩm quyền giải quyết hồ sơ miễn tiền thuê đất của các tổ chức, cá nhân trong Khu kinh tế do Cục Thuế tỉnh L giải quyết.

- Từ tháng 4/2018 đến nay: Thực hiện Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; Thực hiện sự chỉ đạo của UBND tỉnh L tại văn bản số 170/UBND - TH ngày 16/01/2018 của UBND tỉnh L về việc triển khai thực hiện Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao. Ngày 03/4/2018, Cục thuế tỉnh L đã chuyển danh sách và hồ sơ của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sang Ban quản lý Khu kinh tế quản lý (văn bản số 1201/CT-THNVDT). Như vậy, từ tháng 4/2018 Ban quản lý khu kinh tế tiếp quản và giải quyết hồ sơ miễn tiền thuê đất của các tổ chức, cá nhân trong Khu kinh tế.

**Thứ ba:** Quá trình giải quyết hồ sơ thuê đất của Công ty T2:

Ngay sau khi nhận nhiệm vụ theo Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ, Ban Q đã rà soát và thông báo đến các tổ chức thuê đất trên địa bàn Khu kinh tế để làm thủ tục được hưởng quyền lợi sau khi chuyển nhượng cụ thể:

- Ngày 25/6/2018, Ban Q tổ chức Lớp tập huấn về công tác bảo vệ môi trường, triển khai các nội dung liên quan đến Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ trong đó có mời Công ty T2 đến làm việc (giấy mời số 579/BQL-TNMT ngày 25/6/2018).

- Ngày 30/9/2019, Ban Q ban hành văn bản số 1036/BQL-TNMT về việc đề nghị hoàn thiện thủ tục miễn tiền thuê đất sau khi nhận chuyển nhượng trong Khu kinh tế, tuy nhiên Công ty T2 không triển khai thực hiện.

- Ngày 09/12/2021, Ban Q tiếp tục có văn bản số 1531/BQL-TNMT ngày 09/12/2021 làm việc về một số nội dung liên quan đến hồ sơ đất của Công ty T2. Tuy nhiên Ban quản lý Khu kinh tế không nhận được hồ sơ đề nghị miễn tiền thuê đất của đơn vị.

- Tháng 5/2022, Công ty T2 nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất tại lô A, đường T, Khu công nghiệp B, phường D, thành phố L (Biên bản bàn giao hồ sơ số 000.00.20.H38-220527-0001). Ban Q đã ban hành Quyết định số 86/QĐ-BQL ngày 14/6/2022 về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty T2. Thời gian miễn tiền thuê đất: 03 năm 01 tháng (từ tháng 5/2022 đến hết tháng 5/2025); Sau khi ban hành Quyết định số 86/QĐ-BQL ngày 14/6/2022, phát hiện một số lỗi trong phần căn cứ ban hành Quyết định do đó Ban Q đã ban hành Quyết định số 88a/QĐ-BQL ngày 17/6/2022 về việc đính chính các căn cứ tại Quyết định số 86/QĐ-BQL ngày 14/6/2022 về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty T2;

- Ban Q đã Thông báo nộp tiền thuê đất cho thời gian chưa làm thủ tục từ tháng 12/2017 đến hết tháng 4/2022 (Tại Thông báo số 199/TB-BQL và Thông báo số 200/TB-BQL ngày 11/7/2022).

- Ngày 04/8/2022, Ban Q đã có trả lời cụ thể Công ty T2 các nội dung liên quan đến hồ sơ miễn tại các văn bản: Văn bản số 805/BQL-TNMT (về việc trả lời văn bản số 50/BTDH-PL ngày 26/7/2022 của Công ty T2);

- Ngày 24/5/2022, Ban Q ban hành văn bản số 467/BQL-TNMT về trả lời các nội dung liên quan đến thông báo nộp tiền thuê đất của đơn vị.

- Ngày 24/11/2022, Ban Q đã có văn bản báo cáo UBND tỉnh L theo phiếu chuyển văn bản số 1416/PC-VPUBND ngày 03/11/2022 của UBND tỉnh về việc giải quyết đề nghị của Công ty T2 sau khi gửi xin ý kiến cơ quan Thuế.

**Thứ tư:** Về chính sách miễn tiền thuê đất của Công ty T2.

- Công ty T2 được thuê đất tại Quyết định số 5330/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh L. Theo quy định tại Khoản 8 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ, Ban Q xác định Công ty T2 thực hiện đúng mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng do đó đơn vị thuộc đối tượng được tiếp tục miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian còn lại (áp dụng đối với trường hợp nhận chuyển nhượng dự án).

- Căn cứ tại Khoản 3 Điều 8 Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ T3 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao:

*“Tổ chức, cá nhân được Ban Q cho thuê đất, thuê mặt nước chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm sau khi làm các thủ tục để được miễn, giảm cụ thể như sau:*

*“a. Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm nhưng không làm thủ tục để được miễn giảm thì phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của pháp luật...”*

- Ngày 27/5/2022, Công ty T2 nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất tại lô A, đường T, Khu công nghiệp B, phường D, thành phố L (Biên bản bàn giao hồ sơ số 000.00.20.H38-220527-0001).

- Căn cứ tại Khoản 4 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao: *“Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước cho thời gian ưu đãi còn lại”*. Ngày 14/6/2022, Ban Q đã ban hành Quyết định số 86/QĐ-BQL về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty T2, thời gian miễn tiền thuê đất: 03 năm 01 tháng (từ tháng 5/2022 đến hết tháng 5/2025).

- Thời gian chậm nộp hồ sơ là 4 năm 5 tháng (từ tháng 12/2017 đến hết tháng 4/2022), đơn vị phải thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định (Tại Thông báo số 199/TB-BQL và Thông báo số 200/TB-BQL ngày 11/7/2022).

Công ty T2 khởi kiện về 02 Thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm (Thông báo số 199/TB-BQL và Thông báo số

200/TB-BQL ngày 11/7/2022) là không có căn cứ.

Bản án Hành chính sơ thẩm số 16/2023/HC-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh H đã Quyết định:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ T3 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T2:

- Hủy Thông báo nộp tiền số 199/TB-BQL ngày 11/7/2022 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh L về tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm.

- Hủy Thông báo nộp tiền số 200/TB-BQL ngày 11/7/2022 của Ban quản lý kinh tế tỉnh L về tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Công ty cổ phần T2 không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho Công ty cổ phần T2 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu AC-21P, số 0000293 ngày 10/3/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh H (Do ông Trần Trường G nộp thay).

Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Bản án còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/8/2023, người bị kiện (Ban quản lý khu kinh tế tỉnh L) kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng Khoản 3, khoản 8, Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP của Chính phủ và Đ a Khoản 3 Điều 8 Thông tư 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ T3, để hủy bỏ toàn bộ Quyết định của Bản án sơ thẩm và giữ nguyên giá trị pháp lý của 2 Thông báo nộp tiền thuê đất (số 199/TB-BQL và số 200/TB-BQL) của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh L đối với Công ty T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện xác định không rút đơn khởi kiện; người khởi kiện và người bị kiện xác định không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án:

Ông Hà Đức T (đại diện theo ủy quyền của người bị kiện) trình bày giữ nguyên các căn cứ lập luận như đã nêu tại Tòa án cấp sơ thẩm về áp dụng pháp luật, còn cho rằng bản án sơ thẩm đưa ra nhận định không đúng “Công ty T2 thực hiện đúng mục đích sử dụng đất thì tiếp tục được miễn tiền thuê đất cho thời gian

*ưu đãi còn lại mà không phải làm thủ tục để được miễn” tạo tiền lệ áp dụng không đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện;*

Đại diện theo ủy quyền của Công Ty T2 giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đã được thực hiện đúng quy định; về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của công ty T2 có căn cứ chấp nhận, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Điều 241 Luật tố tụng hành chính bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ và tranh tụng tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án;*

[1] Ngày 10/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh H thụ lý vụ án hành chính đơn khởi kiện của Công ty T2 yêu cầu hủy Thông báo về tiền thuê đất, thuê mặt nước theo hình thức nộp hàng năm số 199/TB-BQL ngày 11/7/2022 và số 200/TB-BQL ngày 11/7/2022 của Ban quản lý kinh tế tỉnh L, là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 115, Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[2] Xét kháng cáo của người bị kiện:

[2.1] Công ty TNHH X được UBND tỉnh L cho thuê 4.510,5m<sup>2</sup> đất để thực hiện Dự án Xưởng sửa chữa ô tô, máy móc thiết bị công trình và sản xuất bê tông xi măng (tại Lô A, đường A, khu công nghiệp B, phường D, thành phố L, tỉnh H), dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Do thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất và Công ty TNHH X đã nộp hồ sơ xin miễn nên Cục thuế tỉnh L miễn tiền thuê đất cho Công ty tại Quyết định số 2012/QĐ-CT ngày 23/6/2015 (theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 19 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ), thời gian miễn tính từ tháng 11/2014 đến hết tháng 05/2025.

Ngày 17/5/2017, Công ty TNHH X đã chuyển nhượng lại Dự án đầu tư và tài sản gắn liền với thửa đất thuê cho Công ty T2. Do vậy, ngày 29/11/2017 UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 5330/QĐ-UBND cho Công ty T2 thuê lô đất trên dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm (thời hạn sử dụng đất đến hết ngày 08/3/2062) và ngày 22/01/2018, UBND tỉnh L ký Hợp đồng số 07/HĐTĐ cho Công ty T2 thuê đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng Dự án, Công ty T2 tiếp sử dụng đúng mục đích và đã nộp hồ sơ xin tiếp tục hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất và đã được chấp thuận miễn (từ tháng 4/2022 đến hết tháng 5/2025 tại Quyết định số 86/QĐ-BQL ngày 14/6/2022 của Ban Q về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty T2).

[2.2] Về Thông báo nộp tiền số 199/TB-BQL ngày 11/7/2022 và Thông báo nộp tiền số 200/TB-BQL ngày 11/7/2022 của Ban quản lý kinh tế tỉnh L, yêu cầu Công ty T2 nộp tiền thuê đất năm 2018, năm 2019, năm 2020, năm 2021 và từ tháng 01/2022 đến 4/2022, với lý do Công ty không làm thủ tục miễn tiền thuê đất trong khoảng thời gian này. Thấy rằng:

Trước thời điểm Công ty TNHH X chuyển nhượng Dự án, theo quy định của pháp luật, cơ quan thuê có thẩm quyền giải quyết về hồ sơ miễn giảm; ban hành thông báo và thu tiền thuê đất hàng năm tại các Khu kinh tế, khu công nghệ cao; tuy nhiên, Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao (có hiệu lực từ ngày 20/6/2017) quy định do Ban quản lý Khu kinh tế thực hiện;

- Mục 2 Điều 2 Quyết định giao đất số 5330/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh L cho Công ty T2 ghi: *Cục thuế tỉnh xác định đơn giá thuê đất và thông báo cho Công ty T2 nộp tiền thuê đất theo quy định.*

Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTĐ của UBND tỉnh L đối với Công ty T2 ghi: Nơi nộp tiền thuê đất là Chi cục thuế thành phố L.

- Tuy nhiên, ngày 16/01/2018, UBND tỉnh L mới có văn bản số 170/UBND-TH triển khai thực hiện Nghị định số 35/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; và để Ban quản lý Khu kinh tế thực hiện nhiệm vụ quản lý thu tiền thuê đất trong Khu kinh tế, Cục thuế tỉnh L có văn bản số 1201/CT-THNVDT ngày 03/4/2018 gửi Ban quản lý khu kinh tế tỉnh H và các Chi cục thuế triển khai thực hiện, kèm theo là danh mục các tổ chức thuê đất trong khu kinh tế, trong đó số thứ tự 129 là Công ty T2 ghi: Quyết định miễn số 2102/QĐ-CT 11/2014-5/2025.

Sau đó, tại Biên bản làm việc ngày 09/7/2020 giữa đại diện Ban Q với Công ty T2 (mục đích rà soát hoạt động các Dự án đầu tư), Ban Q vẫn xác định Công ty T2 được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất đến tháng 6/2025. Các biên bản kiểm tra của Chi cục Thuế khu vực H- Mường Khương ngày 25/12/2020, của Đoàn Kiểm tra - phòng KTNB ngày 25/8/2021 Cục thuế tỉnh L, đều có nội dung ghi nhận: Công ty T2 được miễn tiền thuê đất theo Quyết định miễn số 2102/QĐ-CT ngày 23/9/2015 (miễn đến hết tháng 5/2025).

- Tại Văn bản số 762/BQL-TNMT ngày 25/5/2023, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh L cũng thừa nhận hàng năm mới chỉ hướng dẫn đơn vị thuê đất làm thủ tục sang tên Quyết định miễn tiền thuê đất (áp dụng đối với các đơn vị nhận chuyển nhượng) và Nghị định số 35/2017/NĐ-CP có điểm mới về thu thuế đất, là nhiệm vụ mới nên các phòng chuyên môn chưa có kinh nghiệm, việc sắp xếp hồ sơ của các doanh nghiệp thuê đất trong Khu kinh tế còn chưa khoa học, việc cập nhật theo dõi chưa được thường xuyên.

- Như vậy, dù cơ sở xác định Ban quản lý khu kinh tế, Cục thuế tỉnh H vẫn

xác định là Công ty T2 tiếp tục được hưởng miễn tiền thuê đất theo Quyết định miễn số 2102/QĐ-CT ngày 23/9/2015; phù hợp thực tế là năm 2018, 2019, 2020, 2021 đều không có thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm đối với Công ty T2 mà chỉ yêu cầu Công ty H thủ tục miễn tiền thuê đất do nhận chuyển nhượng Dự án. Thực tế, Công ty T2 đã nộp hồ sơ xin hưởng ưu đãi và đã được chấp thuận miễn (như trên đã nêu) đến hết thời gian ưu đãi (tháng 5/2025).

- Với các tình tiết nêu trên, áp dụng các quy định tại khoản 1, điểm b khoản 4 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao và hướng dẫn thi hành tại Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ T3, Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T2, hủy Thông báo nộp tiền số 199/TB-BQL ngày 11/7/2022 và Thông báo nộp tiền số 200/TB-BQL ngày 11/7/2022 của Ban quản lý kinh tế tỉnh L, là có căn cứ. Phần nhận định của bản án sơ thẩm có đưa ra phân tích cho rằng không phải làm thủ tục để được miễn, là không phù hợp quy định của pháp luật, nhưng phần Quyết định của Bản án sơ thẩm đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người bị kiện yêu cầu sửa bản án sơ thẩm (bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện). Do vậy, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 220, khoản 1 Điều 241, khoản 1 Điều 349 (án phí phúc thẩm) Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Bác kháng cáo và giữ nguyên Quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2023/HC-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh H.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh L phải chịu 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số 0000359 ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh H được đối trừ đi số tiền án phí phải nộp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 29/01/2024.

#### Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh H;
- VKSND tỉnh H;
- Cục THADS tỉnh H;
- Lưu hồ sơ vụ án, TANDCC.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

**Phan Thị Vân Hương**

## **1.2. Những lưu ý đặt ra cho doanh nghiệp vừa và nhỏ.**

Khi DNVVN nhận chuyển nhượng dự án đầu tư có gắn với quyền sử dụng đất cần lưu ý những nội dung sau:

*Thứ nhất*, kiểm tra hồ sơ pháp lý của dự án chuyển nhượng: Trước khi nhận chuyển nhượng, doanh nghiệp cần xem xét kỹ các văn bản liên quan đến quyền sử dụng đất của chủ đầu tư cũ, bao gồm: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước (đối với trường hợp cho thuê đất cần cung cấp Hợp đồng cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án; văn bản xác nhận ưu đãi miễn tiền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền (nếu có); Hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư đảm bảo tính pháp lý và điều kiện có hiệu lực

*Thứ hai*, xác định cơ sở pháp lý để đánh giá tính liên tục của ưu đãi miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất khi thực hiện dự án.

*Thứ ba*, thủ tục đăng ký lại ưu đãi miễn tiền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng dự án, doanh nghiệp cần làm thủ tục xác nhận lại ưu đãi với cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp này là Ban quản lý khu kinh tế khi chính sách, pháp luật có thay đổi.

Nếu có sự thay đổi về chủ đầu tư, mục tiêu dự án, quy mô đầu tư, doanh nghiệp có thể phải xin điều chỉnh hoặc gia hạn ưu đãi miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có).

**Lưu ý về pháp lý miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho DNVVN khi sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024.**

*Thứ nhất*, các trường hợp sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho DNVVN. Theo quy định tại Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, DNVVN sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau:

- Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ;

- Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia

đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Sử dụng đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không; đất để làm bãi đỗ xe, xưởng bảo dưỡng phục vụ hoạt động vận tải hành khách công cộng; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm;

- Sử dụng đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt;

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

- Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng sản xuất; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã;

- Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn;

Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Thứ hai*, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho DNVVN

Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Các quy định cụ thể về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho DNVVN đã được ghi nhận tại mục 2 Chương II (Điều 17 – Điều 19) và Mục 3 Chương III (Điều 37 – Điều 41) Nghị định 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

**2. Vụ việc khiếu kiện quyết định thu hồi đất, quyết định giải quyết khiếu nại giữa Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa Bạc L - Sài G – Ủy ban nhân dân**

**tỉnh Bạc L** (theo Bản án số 100/2024/HC-PT ngày 10/06/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh)

### **2.1. Nội dung bản án**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 500/2024/HC-PT

Ngày 10/6/2024

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai”.

#### **NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Ý

*Các thẩm phán:* Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Vương Minh Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc L, xét xử trực tuyến phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 586/2023/TLPT-HC ngày 21 tháng 8 năm 2023, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2023/HC-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1501/QĐPT-HC ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

*Người khởi kiện:* Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa Bạc L - Sài G. Địa chỉ: Đường Quy hoạch mới, P 1, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L; Văn phòng đại diện: Số 05, đường Nguyễn Chí Th, P 1, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

*Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:* Bà Trương Thiện N, sinh năm 1966; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:* Ông Mai Lưu P, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 78/3 Võ Thị S, phường Tân Đ, Q 1, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/9/2022; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* Ông Vũ Kim H, Luật sư của Công ty luật trách nhiệm hữu hạn HQC thuộc đoàn Luật sư tỉnh Hà N; có mặt.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L.

*Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:* Ông Phạm Văn Th, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L là người đại diện theo pháp luật; có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 05 đường Nguyễn Tất Th, P 1, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L.

*Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L:* Ông Phạm Văn Th, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L là người đại diện theo pháp luật; có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 05, đường Nguyễn Tất T, P 1, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

3.2. Trung tâm phát triển quỹ nhà và đất tỉnh Bạc L.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Trung T, chức vụ: Giám đốc; có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 183, đường 23/8, P 8, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần bệnh viện đa khoa Bạc L - Sài G là người khởi kiện.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/9/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G là ông Mai Lưu P trình bày:*

Theo Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 03/02/2010 giao cho Công ty cổ phần Bệnh viện đa khoa Bạc L - Sài G (sau đây gọi tắt là Công ty) phần đất diện tích 37.751,2m<sup>2</sup>, tại thửa 600 để xây dựng Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài và theo Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 06/8/2012 giao cho Công ty phần đất diện tích 24.925,5m<sup>2</sup>, tại thửa 598, 599 để đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia của Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G; mục đích giao đất: Đất ở đô thị xây dựng nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia diện tích 19.026m<sup>2</sup>, hình thức giao đất có thu tiền và đất giao thông đầu tư xây dựng các công trình giao thông thuộc dự án diện tích 5.889,5m<sup>2</sup>, hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, các phần đất được giao Công ty đã nhận đất trên thực địa. Ngày 10/4/2013, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND sửa đổi một phần nội dung Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 06/8/2012, nội dung sửa đổi diện tích sử dụng đất ở tại đô thị của dự án giảm còn 18.200,12m<sup>2</sup>, giao đất có thu tiền sử

dụng đất, tăng diện tích đất giao thông lên 6.725,38m<sup>2</sup>, giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tuy nhiên, ngày 26/11/2021 UBND tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 511/QĐ-UBND thu hồi toàn bộ các phần đất giao cho Công ty thực hiện dự án và ngày 19/8/2022 UBND tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 302/QĐ-UBND hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty. Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 để ban hành Quyết định 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 là chưa đúng quy định pháp luật, vì theo quy định pháp luật Công ty được phép gia hạn sử dụng đất trong thời hạn 24 tháng để tiếp tục thực hiện dự án xây dựng bệnh viện và Công ty cũng đã làm đơn xin gia hạn theo quy định, nhưng UBND tỉnh Bạc Liêu không đồng ý cho Công ty gia hạn là không đúng. Đối với phần đất UBND tỉnh Bạc Liêu giao cho Công ty để xây dựng nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia bệnh viện có thu tiền sử dụng đất, Công ty đã đóng tiền sử dụng đất đầy đủ, nhưng UBND tỉnh Bạc Liêu ra quyết định thu hồi là không đúng. Sau khi nhận quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND, Công ty có nộp đơn khiếu nại lần đầu và có tổ chức đối thoại do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, trong buổi đối thoại cơ quan chức năng động viên Công ty rút đơn khiếu nại để làm đơn xin gia hạn thực hiện dự án theo quy định, sau đó Công ty đã rút yêu cầu khiếu nại và làm đơn xin gia hạn thì vẫn không được UBND tỉnh Bạc Liêu chấp nhận và ngày 14/10/2022 Chủ tịch UBND tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 1717/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu và không chấp nhận yêu cầu của Công ty.

Do đó, Công ty khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 và Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh Bạc Liêu.

*Tại Văn bản ghi ý kiến số 4430/UBND-NC ngày 24/11/2022, người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu trình bày ý kiến như sau:*

1. Quá trình giao đất và tiến độ triển khai thực hiện dự án:

1.1. *Đối với dự án xây dựng Bệnh viện Đa khoa Bạc Liêu Sài Gòn:* Ngày 04/6/2008, UBND tỉnh có Công văn số 723/UBND-XDCB, chấp thuận Công ty TNHH Bệnh viện mắt Thái Thành N đầu tư Bệnh viện Đa khoa Sài Gòn - Bạc Liêu tại phần đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý 3,6ha, ngày 03/02/2010, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 225/QĐ-UBND, thu hồi 37.751,2m<sup>2</sup> đất của Trung tâm Phát triển Quỹ đất quản lý và giao cho Công ty để xây dựng Bệnh viện Đa khoa Bạc Liêu - Sài Gòn tại Thửa đất số 600, tờ bản đồ số 04, P 1, thị xã Bạc Liêu; mục đích: Đất cơ sở y tế; hình thức: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất trên thực địa ngày 15/3/2010. Theo đề nghị của Công ty, ngày 22/3/2010, UBND tỉnh có Công văn số 382/UBND-TH, đổi tên nhà đầu tư Dự án xây dựng Bệnh viện Đa khoa Bạc Liêu - Sài Gòn từ Công ty TNHH Bệnh viện mắt Thái Thành N thành Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc Liêu - Sài Gòn, theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1900421901, do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày

17/12/2009. Ngày 09/12/2010, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 60121000029 cho Công ty thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa Bạc L - Sài G, do bà Trương Thiện N làm người đại diện theo pháp luật. Tiến độ thi công dự án từ năm 2013 đến năm 2020, theo 02 giai đoạn: Giai đoạn 1 đến tháng 01/2013; giai đoạn 2 đến năm 2015 hoàn thiện dự án đưa vào hoạt động, nhưng Công ty không triển khai thực hiện dự án, không đưa đất vào sử dụng, mặc dù được UBND tỉnh tạo điều kiện được gia hạn tiến độ thực hiện dự án tại các công văn số 3157/UBND-TH ngày 30/11/2011, công văn số 135/UBND-TH ngày 18/01/2012 và Công văn số 2470/UBND-KT ngày 26/7/2012. Đến ngày 02/4/2013, Công ty có Tờ trình số 11/2013/TT-BLSG, xin điều chỉnh hình thức từ giao đất không thu tiền sang giao đất có thu tiền sử dụng đất số tiền 25.104.548.000 đồng và miễn nộp tiền sử dụng đất, được UBND tỉnh chấp thuận theo Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 10/4/2013. Ngày 05/6/2013, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất giao cho Công ty diện tích 37.751,2m<sup>2</sup>, tại thửa 600, tờ bản đồ số 04. Ngày 26/07/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bạc L cấp Giấy chứng nhận đầu tư (chứng nhận thay đổi lần thứ 4). mã số dự án 2704822731 cho Công ty thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G. Tiến độ thi công dự án từ năm 2013 đến năm 2023, theo 02 giai đoạn: Giai đoạn 1 đến năm 2021 đưa vào sử dụng 250 giường bệnh; giai đoạn 2 đến Quý IV/2023 đưa vào sử dụng 150 giường bệnh.

*1.2. Dự án xây dựng nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia Bệnh viện:*  
 Ngày 09/4/2009, UBND tỉnh có Công văn số 377/UBND-TH, chấp thuận bố trí quỹ đất diện tích 2,0ha liền kề khu đất bố trí xây dựng Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G, để Công ty xây dựng nhà ở cho cán bộ nhân viên và chuyên gia. Ngày 01/12/2009, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3333/QĐ-UBND, phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch; trong đó, quy hoạch diện tích đất xây dựng nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia diện tích 19.026m<sup>2</sup>. Ngày 06/8/2012, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1886/QĐ-UBND, thu hồi 24.925,5m<sup>2</sup> đất, tại thửa 598, 599, tờ bản đồ số 4 do Trung tâm Phát triển Quỹ đất quản lý và giao cho Công ty để đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia của Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G; mục đích giao đất: Đất ở đô thị xây dựng nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia diện tích 19.026m<sup>2</sup>, hình thức giao đất có thu tiền và đất giao thông đầu tư xây dựng các công trình giao thông thuộc dự án diện tích 5.889,5m<sup>2</sup>, hình thức giao đất không thu tiền và Công ty nhận bàn giao đất ngoài thực địa ngày 10/8/2012. Ngày 10/4/2013, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND sửa đổi một phần nội dung Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 06/8/2012, nội dung sửa đổi diện tích sử dụng đất ở tại đô thị của dự án giảm còn 18.200,12m<sup>2</sup>, giao đất có thu tiền sử dụng đất, tăng diện tích đất giao thông lên 6.725,38m<sup>2</sup>, giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ngày 17/9/2013, Cục Thuế tỉnh có Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 56/TB.TSDĐ-CT với số tiền Công ty phải nộp (sau khi được miễn giảm 3.206.861.200 đồng), là 12.827.444.800 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 56/TB.LPTB-CT số tiền 80.171.530 đồng, nhưng Công ty liên tục gửi các văn bản xin gia hạn nộp tiền sử dụng đất tại các tờ trình số 11/2013/TT-BLSG ngày 20/5/2013, tờ trình số 15/2013/TT-

BLSG ngày 11/6/2013, tờ trình số 18/2013/TT-BLSG ngày 14/10/2013 và tờ trình số 19/2013/TTr-BLSG ngày 20/11/2013. Trên cơ sở đó, Cục thuế tỉnh có các Công văn số 262/CT-THNVDT ngày 07/6/2013, Công văn số 948/CT-THNVDT ngày 22/10/2013 trả lời cho Công ty dự án không thuộc đối tượng được gia hạn nộp tiền sử dụng đất và đề nghị Công ty nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo Thông báo thuế. Sau nhiều lần đôn đốc nhưng Công ty không chấp hành việc nộp tiền sử dụng đất, nên ngày 30/7/2015 Cục Thuế tỉnh đã ban hành Quyết định số 825/QĐ-CT cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bạc L để nộp vào ngân sách nhà nước, Quyết định số 192/QĐ-CT ngày 22/3/2016 thực hiện cưỡng chế tài khoản của Công ty tại các Tổ chức tín dụng. Đến ngày 09/5/2018, Cục Thuế tỉnh có Báo cáo số 85/BC-CT về tình hình thu tiền sử dụng đất đối với Công ty, tính đến hết ngày 30/4/2018 Công ty nợ tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ là 12.907.616.330 đồng và số tiền phạt chậm nộp 9.800.753.078 đồng. Đồng thời, kiến nghị UBND tỉnh xem xét sớm thu hồi đất đối với Dự án xây dựng Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G và Dự án xây dựng nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia của bệnh viện, đến ngày 24/5/2018 Công ty nộp tiền sử dụng đất 12.907.616.330 đồng.

Ngày 11/6/2018, Văn phòng UBND tỉnh có Công văn số 1050/VP-TH, thông báo ý kiến của Thường trực UBND tỉnh, nội dung: Đề nghị Công ty sớm hoàn trả số tiền nợ ngân sách Nhà nước, trước mắt là 02 tỷ đồng, đồng thời có cam kết khởi công xây dựng dự án trong năm 2018; khi nhà đầu tư đã thực hiện xong những nội dung nêu trên, giao Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất, trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư theo quy định; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục theo dõi việc thực hiện cam kết của nhà đầu tư và đề xuất xử lý theo quy định. Cùng ngày, Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G có Văn bản số 05/2018/CV-BLSG cam kết nộp tiền chậm nộp 02 tỷ đồng vào ngân sách Nhà nước trước ngày 12/6/2018, số tiền còn lại sẽ trả dứt điểm trong quý IV/2018. Đồng thời, cam kết triển khai thực hiện dự án trong năm 2018. Ngày 12/6/2018, Công ty nộp số tiền chậm nộp là 02 tỷ đồng. Ngày 13/6/2018, Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các Thửa đất số 1517, 1518, 1519 và 1520 (tách từ Thửa đất số 598 và 599), tờ bản đồ số 04, với tổng diện tích 18.200,12m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, Công ty không triển khai đầu tư dự án; không thực hiện nộp hết số tiền còn nợ trong quý IV/2018 như đã cam kết, tính đến ngày 28/02/2021, số tiền Công ty còn phải nộp là 7.897.568.301 đồng.

2. Quá trình xử lý thu hồi đất: Ngày 08/2/2021, Công ty có Văn bản số 03/CV-BLSG có nội dung: Xin trả lại toàn bộ dự án. Đối với Dự án Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G Công ty xin hỗ trợ chi phí đầu tư ban đầu gồm: Chi phí khảo sát địa chất, lập dự án, rà phá bom mìn, san lấp mặt bằng; đối với Dự án nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia, Công ty xin bồi hoàn lại tiền sử dụng đất theo giá tại thời điểm thu hồi đất. Tuy nhiên, theo kết quả kiểm tra ngày 05/3/2021 và ngày 03/6/2021 Công ty đã nhận bàn giao đất trên thực địa hơn 10

năm (đối với Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa Bạc L - Sài G) và hơn 09 năm (đối với Dự án xây dựng Nhà ở cho cán bộ, nhân viên và chuyên gia Bệnh viện), nhưng Công ty không đưa đất vào sử dụng, vẫn chưa xây dựng hạng mục công trình nào trên đất được giao (hiện trạng đất trống có nhiều cỏ dại mọc trên đất và tại thời điểm kiểm tra chủ đầu tư chưa có bất kỳ hoạt động nào chuẩn bị tổ chức thi công, xây dựng công trình) là vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai. Ngày 27/7/2021, UBND tỉnh có Công văn số 3805/UBND-KT, giao Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra đến Công ty (*Công văn số 1518/STNMT-CCQLĐĐ ngày 02/8/2021*). Ngày 09/8/2021, Công ty có văn bản số 12/CV-BLSG đề nghị được gia hạn sử dụng đất là đảm bảo thời gian (*trong 15 ngày*) theo quy định điểm d khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ*). Ngày 23/9/2021, UBND tỉnh có Công văn số 4125/UBND-KT, nội dung: Không chấp thuận cho Công ty gia hạn thêm 24 tháng để đưa đất vào sử dụng, do Công ty vi phạm pháp luật về đất đai (*không đưa đất vào sử dụng*), hành vi vi phạm của Công ty đã được xác định tại Công văn số 3085/UBND-KT ngày 27/7/2021 của UBND tỉnh; Công ty chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không thực hiện đúng cam kết với UBND tỉnh. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan trình UBND tỉnh xem xét, quyết định thu hồi đất đối với Công ty đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Ngày 30/9/2021, qua kết quả kiểm tra thực địa tiếp tục ghi nhận không có công trình xây dựng; nhiều cây, cỏ dại mọc trên đất; có một phần diện tích đất đang trồng lúa; tại thời điểm kiểm tra, chủ đầu tư vẫn không có hoạt động nào để tổ chức thi công, xây dựng công trình. Ngày 08/10/2021, UBND tỉnh có Công văn số 4422/UBND-KT, chấp thuận chủ trương thu hồi đất đối với Công ty. Đến ngày 26/11/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 511/QĐ-UBND, về việc thu hồi đất đối với Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G do vi phạm pháp luật về đất đai và giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ và đất quản lý phần đất thu hồi của Công ty. Lý do thu hồi: Công ty vi phạm quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013; không được gia hạn thời gian sử dụng đất theo Công văn số 4125/UBND-KT ngày 23/9/2021 của UBND tỉnh. Mặc dù đã được tỉnh hỗ trợ, tạo điều kiện tối đa cho Nhà đầu tư được gia hạn tiến độ thực hiện dự án nhiều lần. Nhưng qua các lần cam kết (*theo Công văn số 12/2011/CV-BLSG ngày 07/12/2011; Bản đề nghị điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư ngày 29/3/2012, Công văn số 15/2012/CV-BLSG ngày 24/5/2012; Công văn số 05/2018/CV-BLSG ngày 11/6/2018*) đến thời điểm thu hồi đất, Công ty chưa triển khai xây dựng bất cứ công trình nào trên đất. Đồng thời, Công ty chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (*nợ tiền phạt chậm nộp*), không có khả năng thực hiện dự án, không thực hiện đúng cam kết với UBND tỉnh. Do đó, UBND tỉnh không chấp thuận cho Công ty gia hạn sử dụng đất là đúng quy định. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-*

CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ), quy định: “a) Cơ quan tài nguyên và môi trường ... tổ chức kiểm tra, thanh tra để xác định hành vi vi phạm quy định tại các điểm ... i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai;” thì việc tiến hành kiểm tra xác định vi phạm làm cơ sở quyết định thu hồi đất của Công ty là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 3 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất: “Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 của Luật này”. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 quy định về trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất: “Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm ... i khoản 1 Điều 64 của Luật này”. Căn cứ khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ bổ sung Điều 18a Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định: “4. Khi Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai thì người sử dụng đất không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất, ...”.

Căn cứ các quy định trên, Công ty bị thu hồi đất do có vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 (*không đưa đất vào sử dụng*) thuộc trường hợp không được bồi thường về đất, không được bồi thường tài sản gắn liền với đất theo quy định. Đồng thời, không được xem xét trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại (*nếu có*) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất. Do đó, Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh thu hồi đất đối với Công ty là đúng quy định.

Công ty không đồng ý nên có đơn khiếu nại đối với Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, ngày 14/10/2022, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1717/QĐ-UBND, giải quyết khiếu nại, không chấp nhận đơn khiếu nại của Công ty đối với yêu cầu huỷ bỏ Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm Phát triển Quý nhà và đất tỉnh Bạc L trình bày:* Tại văn bản số 53/TT PTQND-PTQĐ ngày 10/4/2023 xác định, hiện khu đất UBND tỉnh Bạc Liêu thu hồi của Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa Bạc L - Sài G Trung tâm phát triển quý nhà và đất tỉnh đang quản lý theo Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 09/2023/HC-ST ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc L đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 191, điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Luật khiếu nại năm 2011; Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Bệnh viện đa khoa Bạc L - Sài G về việc yêu cầu hủy Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 và Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/5/2023 Công ty Cổ phần bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G kháng cáo, do cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng trong toàn bộ quá trình nhận định và ra quyết định xét xử, dẫn đến bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện; đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty trình bày:* Việc UBND tỉnh Bạc L ban hành Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021, về việc thu hồi đất là không đúng pháp luật. Cụ thể UBND tỉnh Bạc Liêu thu hồi đất do Công ty vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai, không được gia hạn thời hạn sử dụng đất là không đúng với điều luật trên. Vì Công ty không đưa đất vào sử dụng xây dựng dự án bệnh viện, thì Công ty phải đương nhiên được gia hạn 24 tháng, trong thời gian gia hạn thì UBND tỉnh Bạc L thu hồi khu đất; đại dịch Covid 19 từ năm 2019 - 2021 gây rất khó khăn cho Công. Khu đất UBND tỉnh Bạc L giao cho Công ty xây dựng nhà ở cán bộ công nhân viên, Công ty đã đóng tiền sử dụng đất cho Nhà nước và đã cấp giấy CNQSDĐ cho Công ty, dù trước đó đại dịch Covid 19 gây khó khăn cho Công ty, nên Công ty đã có 2 văn bản gửi UBND tỉnh Bạc L tự nguyện trả lại đất, nhằm để UBND tỉnh Bạc L giải quyết trả lại số tiền Công ty đã đầu tư trên đất và giá trị quyền sử dụng đất nhưng UBND tỉnh Bạc L không xem xét, giải quyết yêu cầu của Công ty. Do UBND tỉnh Bạc L không giải quyết đơn tự nguyện trả lại đất của Công ty; thời hạn thực hiện dự án vẫn còn, giấy chứng nhận đầu tư của Công ty vẫn còn hiệu lực, điều kiện dịch Covid 19 là bất khả kháng, nhưng trong năm 2021 UBND tỉnh Bạc L thành lập nhiều đoàn kiểm tra thu hồi đất. Trong khi Công ty xin gia hạn thời hạn thực hiện dự án, UBND tỉnh Bạc L không chấp nhận và còn trong thời hạn gia hạn theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai, nhưng UBND tỉnh Bạc L ban hành Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021, về việc thu hồi đất của Công ty, không bồi thường giá trị đầu tư trên đất, quyền sử dụng đất cho Công ty, đã gây thiệt hại cho Công ty là không đúng pháp luật. Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh Bạc L, về việc thu hồi giấy CNQSDĐ đã cấp cho Công ty không đúng pháp luật. Do đó, bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của Công ty là không phù hợp; đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty, sửa bản án sơ thẩm, hủy các quyết định hành chính trên.

Người bị kiện vắng mặt nên không tham gia tranh tụng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:* Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung kháng cáo, từ khi giao đất

năm 2010 đến năm 2021 UBND tỉnh Bạc L thu hồi đất, Công ty chưa đưa đất vào sử dụng; ngoài ra Công ty còn nợ tiền thuế Nhà nước nên UBND tỉnh Bạc L thu hồi đất, không bồi thường là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của Công ty, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì thấy:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có mặt; người bị kiện là UBND tỉnh Bạc L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND tỉnh Bạc L và Trung tâm phát triển quỹ nhà và đất tỉnh Bạc L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2]. Theo đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G (gọi tắt là Công ty), Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ hành chính; về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai”, đối tượng bị khiếu kiện là Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Bạc L về thu hồi đất, Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh Bạc L về hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho Công ty. Trong vụ án này Công ty không khởi kiện Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Bạc L, về việc giải quyết khiếu nại lần đầu nhưng quyết định hành chính này có liên quan trực tiếp đến các quyết định bị kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận kết quả xét xử là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm phải bổ sung.

[3]. Theo các tài liệu đã thể hiện: Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 03/02/2010 của UBND tỉnh Bạc L giao cho Công ty 37.751m<sup>2</sup>, tại thửa 600, tờ bản đồ số 4, p 1, thị xã Bạc L để xây dựng bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G, không thu tiền sử dụng đất và ngày 15/03/2010, giao đất tại thực địa cho Công ty. Đến ngày 05/6/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc L (gọi tắt Sở TN&MT) cấp giấy CNQSDĐ cho Công ty (BL: 28). Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 10/4/2013 của UBND tỉnh Bạc L, sửa đổi một phần nội dung Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 06/8/2012, nội dung sửa đổi giao cho Công ty diện tích đất ở của dự án là 18.200,12m<sup>2</sup> để xây dựng nhà cho CBNV và chuyên gia ở, có thu tiền sử dụng đất và diện tích đất giao thông là 6.725,38m<sup>2</sup> không thu tiền sử dụng đất. Đến ngày 12/6/2018, Công ty đã nộp đủ 14.907.616.330 đồng tiền sử dụng đất và ngày 13/6/2018, Công ty được Sở TN&MT cấp Giấy CNQSDĐ diện

tích 18.200,12m<sup>2</sup> tại các thửa đất số 1517, 1518, 1519 và 1520 (tách từ thửa đất số 598 và 599), tờ bản đồ số 04, Phường 1, thị xã Bạc Liêu (BL: 24 - 27). Ngày 26/07/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận đầu tư (chứng nhận thay đổi lần thứ 4) mã số dự án 2704822731 cho Công ty thực hiện dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa Bạc Liêu - Sài G. Tiến độ thi công dự án từ năm 2013 đến năm 2023, theo 02 giai đoạn: Giai đoạn 1 đến năm 2021 đưa vào sử dụng 250 giường bệnh; giai đoạn 2 đến Quý IV/2023 đưa vào sử dụng 150 giường bệnh.

[4]. Thực hiện dự án, Công ty đã triển khai như: Rà phá bom mìn năm 2010 (BL: 25); sang lấp mặt bằng và thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, giấy phép xây dựng năm 2013 (BL: 36, 40, 240), thiết kế xây dựng dự án hoàn thành năm 2018. Tuy nhiên, đến năm 2019 - 2021 dịch bệnh Covid 19 bùng phát, ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung và tác động rất lớn đến Công ty; nên ngày 16/6/2020 và ngày 08/02/2021 Công ty có Văn bản số 01/CV-BLSG và Văn bản số 03/CV-BLSG gửi UBND tỉnh Bạc Liêu, xin tự nguyện trả lại đất xây dựng bệnh viện Đa khoa Bạc Liêu - Sài G và đất xây dựng nhà ở, theo điểm c khoản 1 Điều 65 Luật đất đai năm 2013, nhằm UBND tỉnh Bạc Liêu trả lại tiền Công ty đã đầu tư trên đất và giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty, nhưng UBND tỉnh Bạc Liêu không giải quyết (BL: 256) là chưa đúng với Văn bản số 2045/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 22/9/2020, của Tổng cục quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường, gửi trực tiếp cho UBND tỉnh Bạc Liêu (BL: 55); đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

[5]. Do UBND tỉnh Bạc Liêu không giải quyết đơn tự nguyện trả lại đất của Công ty, nên ngày 22/7/2021 và ngày 09/8/2021 Công ty có Đơn gửi UBND tỉnh Bạc Liêu xin gia hạn thời hạn hoạt động dự án (BL: 184, 189), UBND tỉnh Bạc Liêu có Công văn số 4125/UBND-KT ngày 23/9/2021 trả lời không chấp thuận cho Công ty gia hạn thời hạn sử dụng đất, với lý do không đưa đất vào sử dụng (BL: 231). Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013: "...; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng". Lẽ ra, Công ty không đưa đất vào sử dụng, UBND tỉnh Bạc Liêu phải hướng dẫn Công ty thực hiện theo quy định của điều luật trên, nhưng UBND tỉnh Bạc Liêu cho rằng "Công ty vi phạm pháp luật về đất đai, không đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 và khoản 1 Điều 92 Luật đất đai năm 2013" và ban hành Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021, về việc thu hồi 37.751m<sup>2</sup> đất xây dựng bệnh viện Đa khoa Bạc Liêu - Sài G và 18.200,12m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị (đã thu tiền sử dụng đất), mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty là chưa phù hợp. Đồng thời, UBND tỉnh Bạc Liêu khi ban hành quyết định thu hồi đất của Công ty, cũng không xem xét dịch bệnh Covid 19 là điều kiện bất khả kháng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[6]. Căn cứ Mục 14. Bổ sung Điều 15b tại 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 năm 2013.

*“Điều 15b: Thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.*

*Việc thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thực hiện theo quy định sau đây:*

*1. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 01 lần thì xử lý.*

*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 Luật 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 chuyển QSDĐ và bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.*

*Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện việc chuyển QSDĐ, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác, thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013”.*

Đối chiếu với quy định trên, tại thời điểm UBND tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021, về việc thu hồi đất của Công ty thi Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa Bạc Liêu - Sài Gòn, chưa chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư là không đúng quy định của pháp luật.

[7]. Từ những phân tích trên thì UBND tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 19/8/2022, về việc hủy 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty và Quyết định giải quyết khiếu nại số 1717/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Bạc Liêu, có nội dung bác đơn khiếu nại của Công ty, giữ nguyên các quyết định hành chính trên cũng không phù hợp.

[8]. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho Công ty phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty; sửa bản án hành chính sơ thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; về án phí hành chính sơ thẩm UBND tỉnh Bạc Liêu và Chủ tịch UBND tỉnh Bạc Liêu mỗi người phải chịu 300.000 đồng; về án phí hành chính phúc thẩm Công ty không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

I. Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G; Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số: 09/2023/HC-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc L như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Mục 14. Bổ sung Điều 15b tại 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; điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G.

Hủy Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 và Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L; hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1717/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L phải chịu 300.000 đồng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc L phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G 300.000 đồng, do ông Trương Văn L nộp thay số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000284 ngày 04/11/2022, tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc L.

II. Về án phí hành chính phúc thẩm: Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G không phải chịu; hoàn trả 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000442 ngày 05/6/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc L cho Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G.

III. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bạc L;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND tỉnh Bạc L;
- Cục THADS tỉnh Bạc L;
- Các đương sự;
- Lưu VP - NTT.

**Đặng Văn Ý**

## 2.2. Những lưu ý đặt ra cho doanh nghiệp vừa và nhỏ.

Trường hợp xảy ra Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G liên quan đến hoạt động thu hồi đất của Nhà nước với lý do “*vi phạm pháp luật về đất đai, không đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 và khoản 1 Điều 92 Luật đất đai năm 2013*”; nay là khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024. Từ vụ việc trên cho thấy, khi DNVVN bị Nhà nước thu hồi do vi phạm pháp luật đất đai nói chung và hành vi không đưa đất vào sử dụng nói riêng, cần lưu ý một số vấn đề sau:

*Thứ nhất*, xem xét về thời gian gia hạn sử dụng đất.

- DNVVN phải theo dõi thời hạn sử dụng đất. Chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ pháp lý về sử dụng đất và thực hiện dự án đầu tư như: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất/ quyết định giao đất, cho thuê đất; tiến độ thực hiện dự án đầu tư...; Bên cạnh đó, lưu ý thời gian được gia hạn sử dụng đất nếu không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; những lý do bất khả kháng xảy ra.

- Khi được gia hạn sử dụng đất DNVVN phải giải quyết nghĩa vụ tài chính, cụ thể là nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: Khoản tiền bổ sung = Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất x Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất x 2% x (Thời gian gia hạn (tháng) / 12)

Trong đó, trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.<sup>99</sup>

Như trong vụ việc trên, UBND tỉnh Bạc L thu hồi đất Công ty Cổ phần bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G chưa đúng căn cứ theo quy định của pháp luật về hành vi không đưa đất vào sử dụng. Cụ thể: Công ty Cổ phần bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G đã được UBND tỉnh Bạc L ban hành Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 03/02/2010 của UBND tỉnh Bạc L giao cho Công ty 37.751m<sup>2</sup>, tại thửa 600, tờ bản đồ số 4, p 1, thị xã Bạc L để xây dựng bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G, không thu tiền sử dụng đất và ngày 15/03/2010, giao đất tại thực địa cho

<sup>99</sup> Điều 15 Nghị định 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Công ty. Đến ngày 05/6/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu (gọi tắt Sở TN&MT) cấp giấy CNQSDĐ cho Công ty. Quyết định số 745/QĐ- UBND ngày 10/4/2013 của UBND tỉnh Bạc Liêu, sửa đổi một phần nội dung Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 06/8/2012, nội dung sửa đổi giao cho Công ty diện tích đất ở của dự án là 18.200,12m<sup>2</sup> để xây dựng nhà cho CBNV và chuyên gia ở, có thu tiền sử dụng đất và diện tích đất giao thông là 6.725,38m<sup>2</sup> không thu tiền sử dụng đất. Đến ngày 12/6/2018, Công ty đã nộp đủ 14.907.616.330 đồng tiền sử dụng đất và ngày 13/6/2018, Công ty được Sở TN&MT cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 18.200,12m<sup>2</sup> tại các thửa đất số 1517, 1518, 1519 và 1520 (*tách từ thửa đất số 598 và 599*), tờ bản đồ số 04, Phường 1, thị xã Bạc Liêu. Ngày 26/07/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận đầu tư (chứng nhận thay đổi lần thứ 4) mã số dự án 2704822731 cho Công ty thực hiện dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa Bạc Liêu - Sài G. Tiến độ thi công dự án từ năm 2013 đến năm 2023, theo 02 giai đoạn: Giai đoạn 1 đến năm 2021 đưa vào sử dụng 250 giường bệnh; giai đoạn 2 đến Quý IV/2023 đưa vào sử dụng 150 giường bệnh.

Tuy nhiên, đến năm 2019 - 2021 dịch bệnh Covid 19 bùng phát, ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung và tác động rất lớn đến Công ty; nên ngày 16/6/2020 và ngày 08/02/2021 Công ty có Văn bản số 01/CV-BLSG và Văn bản số 03/CV-BLSG gửi UBND tỉnh Bạc Liêu, xin tự nguyện trả lại đất xây dựng bệnh viện Đa khoa Bạc Liêu - Sài G và đất xây dựng nhà ở, theo điểm c khoản 1 Điều 65 Luật đất đai năm 2013, nhằm UBND tỉnh Bạc Liêu trả lại tiền Công ty đã đầu tư trên đất và giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty, nhưng UBND tỉnh Bạc Liêu không giải quyết.

Do UBND tỉnh Bạc Liêu không giải quyết đơn tự nguyện trả lại đất của Công ty, nên ngày 22/7/2021 và ngày 09/8/2021 Công ty có Đơn gửi UBND tỉnh Bạc Liêu xin gia hạn thời hạn hoạt động dự án, UBND tỉnh Bạc Liêu có Công văn số 4125/UBND-KT ngày 23/9/2021 trả lời không chấp thuận cho Công ty gia hạn thời hạn sử dụng đất, với lý do không đưa đất vào sử dụng. Tuy nhiên, tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 quy định: “...; *trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn*

mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”. Như vậy, Công ty sẽ được gia hạn sử dụng đất, UBND tỉnh Bạc L phải hướng dẫn Công ty thực hiện theo quy định của điều luật trên, nhưng UBND tỉnh Bạc L cho rằng “Công ty vi phạm pháp luật về đất đai, không đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 và khoản 1 Điều 92 Luật đất đai năm 2013” và ban hành Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 26/11/2021, về việc thu hồi 37.751m<sup>2</sup> đất xây dựng bệnh viện Đa khoa Bạc L - Sài G và 18.200,12m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị (đã thu tiền sử dụng đất), mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty là chưa phù hợp. **Đồng thời, UBND tỉnh Bạc L khi ban hành quyết định thu hồi đất của Công ty, cũng không xem xét dịch bệnh Covid 19 là điều kiện bất khả kháng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.**

*Thứ hai, cơ sở pháp lý về thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai do không đưa đất vào sử dụng.*

Hiện nay, đối với trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai do không đưa đất vào sử dụng được quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể: “Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại”. Tuy nhiên, nếu trường hợp này do sự kiện khách quan, bất khả kháng thì Nhà nước không được tiến hành thu hồi đất.

**Lưu ý:**

(i) Sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật về dân sự mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất, bao gồm: Thiên tai, thảm họa môi trường; Hỏa hoạn, dịch bệnh; Chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh; Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp; Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên, phong tỏa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật mà sau đó người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất; Quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất; Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng bộ quản lý chuyên ngành<sup>100</sup>.

(ii) Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP như sau:

*a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;*

*b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.*

*Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó;*

<sup>100</sup> Khoản 1 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP

c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị.

Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất phải xác định rõ diện tích của dự án không đưa đất vào sử dụng, diện tích chậm đưa đất vào sử dụng và được chuyển đến cơ quan thuế để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

đ) Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

(iii) Trình tự thủ tục thực hiện: Xem thêm Điều 32 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

**3. Vụ việc tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH V – ông Nguyễn Văn B (theo Bản án số 165/2023/DS-PT ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng)**

### **3.1. Nội dung bản án**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 165/2023/DS-PT

Ngày: 07 – 9 – 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cho  
thuê lại quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thanh

Bà Lê Thị Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phước Minh Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH V.

Địa chỉ: Lô H, Khu công nghiệp L, Phường L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Quách Cao S, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

Ông Lại Huy T, sinh năm: 1989, là người đại diện theo ủy quyền; cư trú tại Số F X Hà Nội, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1979; cư trú tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên lạc: Lô HT5, Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Công ty P.

Địa chỉ: Số C T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Võ Văn H, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc). Có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH V.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn Công ty TNHH V (gọi tắt là Công ty):*

Vào ngày 17/10/2018 Công ty TNHH V (gọi tắt là Công ty) có cho ông Nguyễn Văn B thuê lại diện tích đất 1.478m<sup>2</sup> thuộc một phần trong diện tích 15.074m<sup>2</sup> đất Lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B mà Công ty đã thuê của Công ty P - P. Việc cho thuê lại có lập hợp đồng số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018. Mục đích cho thuê lại đất là để ông B xây dựng nhà xưởng số 3 theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0305262815. Thời hạn cho thuê lại theo thời hạn mà Công ty thuê đất của Công ty P - P. Nói chung quyền và nghĩa vụ của các bên đã được thỏa thuận rõ trong hợp đồng số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ. Sau khi ông B nhận bàn giao đất từ Công ty thì ông đã tiến hành xây dựng nhà xưởng số 3 từ tháng 5/2019. Tuy nhiên, khi nhà xưởng số 3 xây dựng chưa hoàn chỉnh, chưa đủ điều kiện về hệ thống phòng cháy chữa cháy và xử lý nước thải, vệ sinh môi trường thì tháng 5/2021 ông đã đưa vào hoạt động tái chế nhôm phế liệu gây mất an toàn lao động, nguy cơ cháy nổ là rất cao, cũng như gây ảnh hưởng đến việc ô nhiễm môi trường. Việc đưa nhà xưởng vào hoạt động khi chưa đủ điều kiện của ông B dẫn đến nguy cơ Công ty P thu hồi toàn bộ diện tích đất đã cho Công ty thuê lại. Khi lập hợp đồng cho ông Nguyễn Văn B thuê lại đất thì Công ty không hỏi ý kiến của Công ty P - P.

Nay, Công ty yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa bên cho thuê lại là Công ty và bên thuê lại là ông Nguyễn Văn B là vô hiệu. Đồng thời buộc ông B trả lại cho Công ty diện tích 1.486,4m<sup>2</sup> đất đã xây dựng nhà xưởng số 3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B theo như họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất mà Công ty N đã đo đạc. Công ty sẽ thanh toán giá trị tài sản cố định mà ông B đã đầu tư trên đất thuê lại như nhà xưởng, giếng nước... theo như giá mà Công ty T1 đã thẩm định. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

*Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn B:*

Giữa ông và ông Quách Cao S đại diện Công ty TNHH V (Công ty) có ký hợp đồng thuê lại diện tích đất 1.478m<sup>2</sup> thuộc Lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B (hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 17/10/2018/HĐXDNX). Sau khi ký hợp đồng thì ông đã thuê Công ty X, lô HT5, khu công nghiệp L và phải hoàn công cho ông. Tuy nhiên, Công ty mới xây dựng được khoảng 60% nhà xưởng, từ tháng 6/2021 thì ngưng không thi công nữa. Sau đó, tự ông thi công thêm một số hạng mục của nhà xưởng để đưa vào hoạt động. Riêng đối với hệ thống phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường thì ông chưa thi công được vì vấn đề này cần phải có sự phối hợp của Công ty. Theo điều 3 của hợp đồng thuê lại QSD đất giữa hai bên thì nếu ông có vi phạm về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường sẽ phải tạm ngưng hoạt động để khắc phục chứ không phải là điều kiện để hủy hợp đồng cho thuê lại QSD đất giữa hai bên. Trước khi thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 của Công ty thì ông không tìm hiểu việc Công ty có được cho thuê lại đất hay không nhưng theo ông nghĩ tại các khu công nghiệp ở tỉnh Bình Dương đều được cho thuê lại hay chuyên nhượng nên trong trường hợp này Công ty cũng được cho thuê lại nên ông mới đồng ý thuê lại. Các tài sản trên đất thuê của Công ty là nhà xưởng số 3 và trạm điện, một số máy móc bên trong nhà xưởng, nhà vệ sinh, hồ nước... đều là tài sản của ông, chỉ có phòng bảo vệ là do ông S xây dựng thô, ông hoàn thiện.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty thì ông không đồng ý mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê lại QSD đất nêu trên. Trường hợp phải hủy hợp đồng thuê lại đất và buộc ông phải trả lại đất cho Công ty thì ông yêu cầu Công ty phải thanh toán giá trị nhà xưởng trên đất cho ông theo giá mà ông đã đầu tư là 4.391.000.000đ, tiền lãi của số tiền đầu tư này trong 04 năm là 2.112.000đ; tiền làm giấy tờ là 800.000.000đ và tiền lãi của số tiền làm giấy tờ này là 480.000.000đ, tổng cộng là 7.783.000.000đ, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

*Theo lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp L - P.*

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 16/9/2022 ông Võ Văn H trình bày: Việc Công ty TNHH V cho ông Nguyễn Văn B thuê lại diện tích đất 1.478m<sup>2</sup> thuộc một phần trong diện tích 15.074m<sup>2</sup> đất Lô HT5, Khu công nghiệp L, Phường L, Thành phố B theo hợp đồng cho thuê lại QSD đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 là tự ý và không thông báo cho Công ty P - P. Công ty P yêu cầu Công ty TNHH V sử dụng đất khu công nghiệp đúng mục đích quy định tại hợp đồng cho thuê lại QSD đất số 76/2018/HĐ-TLĐ ngày 11/4/2018 đã ký kết giữa Công ty P - Phú Hội với Công ty TNHH V và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0335262815 ngày 02/3/2018 được Ban quản lý các khu công nghiệp T cấp.

*Tại phiên tòa sơ thẩm;*

Ông Lại Huy T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa bên cho thuê lại là Công ty và bên thuê lại là ông Nguyễn Văn B là vô hiệu; buộc ông B trả lại cho Công ty diện tích 1.486,4m<sup>2</sup> đất đã xây dựng nhà xưởng số

3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B theo như họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất mà Công ty N đã đo đạc. Công ty sẽ nhận các tài sản trên diện tích đất thuê lại là nhà xưởng số 3, bể nước trong nhà xưởng và sẽ thanh toán cho ông B giá trị tài sản là 3.579.035.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B đồng ý đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa hai bên là vô hiệu; đồng ý trả lại cho Công ty diện tích 1.486,4m<sup>2</sup> đất đã xây dựng nhà xưởng số 3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B và đồng ý giao các tài sản trên diện tích đất thuê lại là nhà xưởng số 3, bể nước trong nhà xưởng; đồng ý nhận số tiền giá trị tài sản trên đất thuê lại là 3.579.035.000đ. Đối với yêu cầu về khoản tiền lãi của số tiền đầu tư trong 04 năm là 2.112.000đ; tiền làm giấy tờ là 800.000.000đ và tiền lãi của số tiền làm giấy tờ này là 480.000.000đ, cũng như các tài sản khác ông đã đầu tư ngoài diện tích đất nhận thuê lại thì ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra ông còn trình bày là số tiền thuê đất từ khi thuê cho đến nay thì ông chưa trả cho Công ty TNHH V một khoản nào.

Tại Bản án số 16/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B.

- Tuyên bố hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 tại khu công nghiệp L số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa bên cho thuê lại là Công ty TNHH V với bên thuê lại là ông Nguyễn Văn B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho Công ty TNHH V diện tích đất 1.486,4m<sup>2</sup> thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B.

- Giao cho Công ty TNHH V các tài sản gồm: 01 Nhà xưởng tiền chế nền nhà đổ đá 3 x 4cm, tường xây gạch lừng không tô cao 1.2m, phía trên tường đóng tôn cũ, khung nhà lắp ghép từ thép tiền chế, nhà xưởng chưa làm cửa, mái lợp tôn trên toàn bộ diện tích đất 1.486,4m<sup>2</sup> và 01 bể nước có kích thước 03 x 03m, sâu 11m, thành đổ bê tông cốt thép dày 25cm (bên trong nhà xưởng).

Diện tích đất và nhà xưởng có giới cận như sau: Phía Bắc dài 60.6m; phía Nam dài 60.7m; phía Đông dài 24.5m và phía Nam dài 24.5m; đều nằm trong lô HT5 Khu công nghiệp L (được ký hiệu là nhà xưởng theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH N).

- Buộc Công ty TNHH V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 3.579.035.000đ (Ba tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải thanh toán cho Công ty TNHH V số tiền chi phí tố tụng là 31.288.000đ (Ba mươi một triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng).

- Cản trừ nghĩa vụ, Công ty TNHH V còn phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 3.547.747.000đ (Ba tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 10/5/2023, nguyên đơn Công ty TNHH V có đơn kháng cáo phần quyết định của Bản án sơ thẩm “Buộc nguyên đơn Công ty TNHH V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 3.544.035.040đ”.

Ngày 22/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 05/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2023; kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên buộc nguyên đơn Công ty TNHH V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 103.580.700đ.

#### *Tại phiên tòa,*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH V là ông Lại Huy T vẫn giữ nguyên kháng cáo của nguyên đơn và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận không đúng ý chí của nguyên đơn là chỉ đồng ý thanh toán lại cho bị đơn phần giá trị công trình đã đầu tư thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 05/QĐ-VKS-DS ngày 22/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Văn B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp L - P có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn, Công ty TNHH V khởi yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày

17/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Văn B vô hiệu; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích 1.478m<sup>2</sup> đất đã xây dựng nhà xưởng số 3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B. Còn bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ngày 17/10/2018 có ký kết hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ. Hợp đồng thuê tại đất nói trên thể hiện: Bên cho thuê đất (bên A) là Công ty TNHH V cho bên thuê đất là ông Nguyễn Văn B (bên B) thuê lại diện tích đất 1.478m<sup>2</sup> thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo biên bản bàn giao đất trên thực địa, bản vẽ họa đồ trích đo lô đất và các mốc giao cho Công ty TNHH P thẩm định, duyệt cấp. Thời hạn thuê lại đất theo thời hạn, quy định về thời hạn thuê và chấm dứt thuê của dự án nhà máy nhôm Công ty TNHH V được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng cấp. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng:

Hợp đồng thuê lại đất nói trên được các bên lập thành văn bản có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại mục 5 khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thuê lại đất khu công nghiệp số 76/2018/HĐ-TLĐ ngày 11/4/2018 giữa Công ty TNHH V (bên thuê đất) với Công ty P (bên cho thuê) thể hiện nội dung: “*Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A (Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp L - P) đồng ý bằng văn bản*”. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận khi nguyên đơn cho bị đơn thuê lại đất thì nguyên đơn không xin ý kiến, không được sự đồng ý của Công ty P và bản thân bị đơn cũng biết việc này nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng thuê lại đất nên hai bên đều có lỗi.

Theo quy định tại Điều 475 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về cho thuê lại, quy định: “*Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý*”. Như vậy, trong trường hợp này nguyên đơn không có quyền cho bị đơn thuê là đất nói trên.

Hơn nữa, sau khi ký kết hợp đồng thuê lại đất thì các bên vẫn không tiến hành đăng ký, kê khai việc cho thuê lại đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đúng với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đều thống nhất đề nghị tuyên bố hợp đồng thuê lại đất nói trên vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố Hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 tại khu công nghiệp L số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa

nguyên đơn với bị đơn vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê lại đất vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, quy định:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.*

*Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.*

*3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.*

*4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.*

Xét thấy, như phân tích trên hợp đồng thuê lại đất vô hiệu là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn; Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên ngang nhau là có căn cứ.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá ngày 11/11/2022 thể hiện: Diện tích đất mà các bên cho thuê, giao nhận thực tế là 1.486,4m<sup>2</sup> thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B. Trên phần đất cho thuê lại này xây dựng toàn bộ nhà xưởng tiền chế, nền nhà đổ đá 3 x 4cm, tường xây gạch lừng không tô cao 1.2m, phía trên tường đóng tôn cũ, khung nhà lắp ghép từ thép tiền chế, nhà xưởng chưa làm cửa, mái lợp tôn. Bên trong nhà xưởng có 01 lò nung nhôm; 01 máy ủ nhôm; 01 cần cầu 05 tấn và 01 bể nước có kích thước 03 x 03m, sâu 11m, thành đổ bê tông cốt thép dày 25cm; các đương sự đều thừa nhận đây là tài sản của bị đơn. Ngoài ra, bị đơn còn xây dựng các tài sản khác như: Nhà bảo vệ diện tích 56m<sup>2</sup> (tường gạch, mái lợp tôn, nền láng xi măng); nhà tạm 01 diện tích 27.6m<sup>2</sup> (nền đất, vách tôn, mái lợp tôn); nhà tạm 02 diện tích 35.3m<sup>2</sup> (nền láng xi măng, vách tôn, mái lợp tôn); bể nước diện tích 45.3m<sup>2</sup>, chiều sâu 02m; 01 Ao diện tích 78.9m<sup>2</sup>, sâu 7m; 01 Ao diện tích 140m<sup>2</sup>, sâu 7m và 01 giếng đào đường kính 90cm, chiều sâu 7m xây dựng ngoài diện tích đất 1.486,4m<sup>2</sup> nhận thuê lại.

Mặc dù, trong hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 tại khu công nghiệp L số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 thì diện tích đất thuê lại là 1.478m<sup>2</sup> thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH N thì diện tích các bên giao cho nhau là 1.486,4m<sup>2</sup>; các bên đều thống nhất với kết quả đo đạc này. Ngoài ra, bị đơn cũng thống nhất trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 1.486,4m<sup>2</sup> thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B, có giới cận như sau: Phía Bắc dài 60.6m; phía Nam dài 60.7m; phía Đông dài 24.5m và phía Nam dài 24.5m;

đều nằm trong lô HT5 Khu công nghiệp L (được ký hiện là nhà xưởng theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH N) là phù hợp.

Đối với các tài sản trên diện tích đất gồm: 01 Nhà xưởng tiền chế nền nhà đổ đá 3 x 4cm, tường xây gạch lửng không tô cao 1.2m, phía trên tường đóng tôn cũ, khung nhà lắp ghép từ thép tiền chế, nhà xưởng chưa làm cửa, mái lợp tôn trên toàn bộ diện tích đất 1.486,4m<sup>2</sup> và 01 bể nước có kích thước 03 x 03m, sâu 11m, thành đổ bê tông cốt thép dày 25cm (bên trong nhà xưởng) thì nguyên đơn đồng ý nhận nhà xưởng, bể nước và thanh toán trị giá cho bị đơn đã đầu tư thêm. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều thừa nhận khi các bên ký kết hợp đồng thuê lại thì nguyên đơn đã xây dựng nhà xưởng được 60%, sau đó bị đơn tiếp tục ký hợp đồng xây dựng nhà xưởng số 17/10/2018/HĐXDNX ngày 17/10/2018 với chính nguyên đơn và xây dựng thêm được 20%, tổng khối lượng công trình xây dựng hiện nay là 80%. Tính đến thời điểm các bên có tranh chấp thì toàn bộ công trình này vẫn chưa được hoàn công và quyết toán cụ thể. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn chỉ đầu tư thêm 20% nhà xưởng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bị đơn toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty T1 với số tiền 3.579.035.000 đồng để buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền trên là không đúng với ý chí của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Do đó, cần căn cứ vào chính lời khai thừa nhận của bị đơn và chứng thư thẩm định giá của Công ty T1 để xác định giá trị đầu tư của bị đơn đối với tài sản trên đất là 20% tương ứng với số tiền 949.100.000 đồng (3.796.401.000 đồng : 4) và chỉ buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền này. Đồng thời, buộc bị đơn giao nhà xưởng tiền chế và bể nước trong nhà xưởng (trên diện tích đất cho thuê lại) cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn là đảm bảo quyền lợi của các bên và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Đối với số tiền phí làm hồ sơ làm thủ tục dự án là 800.000.000 đồng, tiền lãi của tiền khoản tiền tiền làm giấy tờ (800.000.000 đồng) là 480.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền đầu tư trên diện tích đất nhận thuê lại của nguyên đơn là 2.112.000 đồng; các tài sản trên diện tích đất 1.486,4m<sup>2</sup> thuộc một phân lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B là: 01 lò nung nhôm, 01 máy ủ nhôm, 01 cần cầu 05 tấn; các tài sản khác ngoài diện tích đất nguyên đơn cho bị đơn thuê lại: Nhà bảo vệ diện tích 56m<sup>2</sup>, nhà tạm 01 diện tích 27.6m<sup>2</sup>, nhà tạm 02 diện tích 35.3m<sup>2</sup>, bể nước diện tích 45.3m<sup>2</sup>, ao diện tích 140m<sup>2</sup> và 01 giếng đào đường kính 90cm do ông B xây dựng. Các đương sự không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[5] Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Ngày 27/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn

cấp tạm thời “*Cấm thực hiện hành vi nhất định*” theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp phúc thẩm, cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 15.288.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 16.000.000 đồng, tổng cộng 31.288.000 đồng Công ty đã nộp và quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền trên là phù hợp.

[7] Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

- Án phí sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch; buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch 40.473.000 đồng trên số tiền phải thanh toán cho ông B 949.100.000 đồng.

Vi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH V; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sửa Bản án sơ thẩm 16/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH V về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Nguyễn Văn B.

- Tuyên bố hợp đồng thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng số 3 tại khu công nghiệp L số: 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa bên cho thuê lại là Công ty TNHH V với bên thuê lại là ông Nguyễn Văn B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho Công ty TNHH V diện tích đất 1.486,4m<sup>2</sup> thuộc một phần lô HT5 Khu công nghiệp L, phường L, thành phố B.

- Giao cho Công ty TNHH V các tài sản gồm: 01 Nhà xưởng tiền chế nền nhà đổ đá 3 x 4cm, tường xây gạch lửng không tô cao 1.2m, phía trên tường đóng tôn cũ, khung nhà lắp ghép từ thép tiền chế, nhà xưởng chưa làm cửa, mái lợp tôn

trên toàn bộ diện tích đất 1.486,4m<sup>2</sup> và 01 bể nước có kích thước 03 x03m, sâu 11m, thành đổ bê tông cốt thép dày 25cm (bên trong nhà xưởng).

Diện tích đất và nhà xưởng có giới cận như sau: Phía Bắc dài 60.6m; phía Nam dài 60.7m; phía Đông dài 24.5m và phía Nam dài 24.5m; đều nằm trong lô HT5 Khu công nghiệp L (được ký hiệu là nhà xưởng theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH N).

- Buộc Công ty TNHH V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 949.100.000 đồng (Chín trăm bốn mươi chín triệu một trăm ngàn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn B thanh toán lại cho Công ty TNHH V số tiền 31.288.000 đồng (Ba mươi một triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng).

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH V phải chịu 40.473.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005063 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Công ty TNHH V còn phải nộp thêm số tiền 40.173.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty TNHH V số tiền 300.000 án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005777 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Tp. Bảo Lộc;
- Chi cục Tp. Bảo Lộc;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thành Tâm**

### **3.2. Những lưu ý đặt ra cho doanh nghiệp vừa và nhỏ.**

Trong quá trình sử dụng đất, các DNVVN thực hiện các giao dịch đối với quyền sử dụng đất diễn ra thường xuyên. Từ tranh chấp xảy ra giữa Công ty TNHH V – ông Nguyễn Văn B về hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất, DNVVN khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất nói chung, cho thuê lại quyền sử dụng đất nói riêng cần lưu ý các nội dung sau đây:

*Thứ nhất*, về chủ thể có quyền được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất. Khi xác lập các giao dịch, DNVVN phải là chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp và được thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự (xem thêm mục 2 phần B của tài liệu). Đối với trường hợp DNVVN sử dụng đất do nhận thuê quyền sử dụng đất như trường hợp Công ty TNHH V (do Công ty P cho thuê) thì muốn thực hiện giao dịch cho thuê lại thì phải được sự đồng ý của Công ty P. Nếu DNVVN không có quyền thực hiện thì giao dịch sẽ vô hiệu và không phát sinh hiệu lực giữa các bên. Trong vụ việc trên, Công ty TNHH V thuê 1.478m<sup>2</sup> đất đã xây dựng nhà xưởng số 3 thuộc một phần lô HT5, khu công nghiệp L, phường L, thành phố B từ Công ty P theo hợp đồng thuê lại đất khu công nghiệp số 76/2018/HĐ-TLĐ ngày 11/4/2018. Tuy nhiên, tại mục 5 khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thuê lại đất khu công nghiệp số 76/2018/HĐ-TLĐ ngày 11/4/2018 thể hiện nội dung: *“Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A (Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp L - P) đồng ý bằng văn bản”*.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận khi nguyên đơn cho bị đơn thuê lại đất thì nguyên đơn không xin ý kiến, không được sự đồng ý của Công ty P và bản thân bị đơn cũng biết việc này nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng thuê lại đất nên hai bên đều có lỗi. Căn cứ theo quy định tại Điều 475 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về cho thuê lại: *“Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý”*. Như vậy, trong trường hợp này Công ty TNHH V không có quyền cho ông Nguyễn Văn B thuê đất và hợp đồng thuê lại đất số 17/07/2018/HĐ-TLĐ ngày 17/10/2018 giữa Công ty TNHH V - ông Nguyễn Văn B vô hiệu.

*Thứ hai*, điều kiện đối với quyền sử dụng đất khi thực hiện giao dịch (Điều 45 Luật Đất đai năm 2024).

*Thứ ba, hình thức giao dịch về quyền sử dụng đất (khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024). Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: “a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này; b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên; [...] d) Việc công chứng, chứng thực thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.”*

Về đăng ký đất đai: Trước đây, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất sẽ có hiệu lực tại thời điểm đăng ký; nhưng hiện nay Luật Đất đai năm 2024 đã không quy định về hiệu lực của giao dịch tại thời điểm đăng ký. Do đó, việc xác định hiệu lực sẽ tuân theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 và Luật công chứng 2014 (Điều 6 Luật công chứng 2024 có hiệu lực vào ngày 01/7/2025).

Theo quy định tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2024<sup>101</sup>, việc đăng ký biến động khi thực hiện giao dịch là bắt buộc và chỉ mang ý nghĩa quản lý của cơ quan nhà nước.

<sup>101</sup> **Điều 133. Đăng ký biến động**

*“a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; chuyển nhượng dự án có sử dụng đất;”*