

LỜI NÓI ĐẦU

Luật Đất đai năm 2013 là đạo luật quan trọng, có ý nghĩa to lớn trong việc ổn định xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế của đất nước; bảo đảm quản lý đất đai chặt chẽ, hiệu quả, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, đẩy mạnh cải cách hành chính, bảo đảm công khai, minh bạch và dân chủ trong quản lý đất đai.

Nhằm tăng cường công tác tuyên truyền và hỗ trợ cho doanh nghiệp các quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến doanh nghiệp, Sở Tư pháp tỉnh Bắc Giang biên soạn cuốn "Hỏi - đáp một số quy định pháp luật về đất đai liên quan đến doanh nghiệp".

Cuốn tài liệu gồm 2 phần:

Phần I: Một số quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến doanh nghiệp.

Phần II: Một số quy định pháp luật về thủ tục hành chính và xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai liên quan đến doanh nghiệp.

Xin trân trọng giới thiệu!

SỞ TƯ PHÁP TỈNH BẮC GIANG

Phần I. Một số quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến doanh nghiệp

Câu hỏi 1: Nguyên tắc sử dụng đất là gì?

Trả lời:

Điều 6 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc sử dụng đất như sau:

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.
2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.
3. Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu hỏi 2: Những hành vi nào của doanh nghiệp bị nghiêm cấm liên quan đến đất đai?

Trả lời:

Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 quy định những hành vi của doanh nghiệp bị nghiêm cấm liên quan đến đất đai như sau:

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.
2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.
3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.
4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
5. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
7. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 3: Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho doanh nghiệp được thực hiện khi nào?

Trả lời:

Điều 53 Luật Đất đai năm 2013 quy định về giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho doanh nghiệp như sau:

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho doanh nghiệp chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.

Câu hỏi 4: Giao đất cho doanh nghiệp có thu tiền sử dụng đất được thực hiện trong trường hợp nào?

Trả lời:

Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp như sau:

1. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
3. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Câu hỏi 5: Cho doanh nghiệp thuê đất được thực hiện trong trường hợp nào?

Trả lời:

Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 quy định Nhà nước cho doanh nghiệp thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

1. Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;
2. Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

Câu hỏi 6: Doanh nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp nào?

Trả lời:

Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 quy định doanh nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

- Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;

- Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;

- Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

- Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

Câu hỏi 7: Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của doanh nghiệp được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

1. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:

- Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;

- Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

2. Doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

(i) Dự án có sử dụng đất gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

(ii) Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

- 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;

- 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.

(iii) Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

- Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

* Lưu ý: Thời điểm thẩm định các điều kiện trên được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 8: Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với doanh nghiệp được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 59 Luật Đất đai năm 2013, khoản 62 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với doanh nghiệp như sau:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với doanh nghiệp.

Trường hợp đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà nay phải điều chỉnh thì việc điều chỉnh nội dung quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nếu việc điều chỉnh đó không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất so với quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ mà làm thay đổi về cơ cấu sử dụng đất đã được thể hiện trong quyết định của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi quyết định điều chỉnh.

Câu hỏi 9: Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 quy định xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực như sau:

1. Doanh nghiệp thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Doanh nghiệp thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất.

3. Doanh nghiệp thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

4. Doanh nghiệp thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

5. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nếu có nhu cầu.

Câu hỏi 10: Nhà nước thu hồi đất do doanh nghiệp đang sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong trường hợp nào?

Trả lời:

Điều 61 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp nhà nước thu hồi đất do doanh nghiệp đang sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh như sau:

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;

2. Xây dựng căn cứ quân sự;
3. Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Xây dựng ga, cảng quân sự;
5. Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;
9. Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;
10. Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Câu hỏi 11: Nhà nước thu hồi đất do doanh nghiệp đang sử dụng để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong trường hợp nào?

Trả lời:

Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp nhà nước thu hồi đất do doanh nghiệp đang sử dụng để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như sau:

1. Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất;

2. Thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm:

- Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới, dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

- Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp quốc gia;

- Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải;

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

- Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương;

- Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải;

- Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

- Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

- Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.

Câu hỏi 12: Nhà nước thu hồi đất do doanh nghiệp vi phạm pháp luật về đất đai trong trường hợp nào?

Trả lời:

Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 34 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, khoản 13 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, quy định các trường hợp nhà nước thu hồi đất do doanh nghiệp vi phạm pháp luật về đất đai như sau:

1. Doanh nghiệp 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; Đối với đất dự án trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thuộc diện Nhà nước thu hồi đất do sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả; không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư và đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có đất ban hành quyết định thu hồi đất thì việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Doanh nghiệp sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

3. Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đất đó không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở hoặc không có nhà ở thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định

4. Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà doanh nghiệp sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

5. Doanh nghiệp sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không chấp hành;

6. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;

7. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; 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.

* Lưu ý: Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Câu hỏi 13: 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 được quy định như thế nào?

Trả lời:

Khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định 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 như sau:

1. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê thì xử lý thu hồi đất như sau:

- Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.

Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, 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 của Luật đất đai.

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì xử lý thu hồi đất theo quy định sau đây:

- Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.

Nhà nước thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản thuê;

- Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất.

Câu hỏi 14: Thu hồi đất của doanh nghiệp do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc thu hồi đất của doanh nghiệp do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người như sau:

1. Doanh nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

2. Doanh nghiệp sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

3. Đất của doanh nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;

4. Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

5. Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

* Lưu ý: Việc thu hồi đất phải dựa trên một trong các căn cứ sau đây: (i) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật; (ii) Văn bản trả lại đất của doanh nghiệp sử dụng đất; (iii) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; (iv) 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 đe dọa tính mạng con người.

Câu hỏi 15: Thẩm quyền thu hồi đất của doanh nghiệp? Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất đã thu hồi được quy định như thế nào?

Trả lời:

1. Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền thu hồi đất của doanh nghiệp là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 quy định tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Đất do doanh nghiệp sử dụng đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau đây:

- Đất đã thu hồi theo vì mục đích quốc phòng, an ninh, hoặc để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý;

- Đất đã thu hồi do chậm thực hiện dự án đầu tư hoặc thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, không được gia hạn giao đất, cho thuê đất thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 16: Trưng dụng đất do doanh nghiệp đang sử dụng được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 quy định về trưng dụng đất do doanh nghiệp đang sử dụng như sau:

1. 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.

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản; 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 nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất ngay tại thời điểm trưng dụng. Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

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.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng

đất. Người có thẩm quyền trung dụng đất không được phân cấp thẩm quyền cho người khác.

4. Thời hạn trung dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trung dụng có hiệu lực thi hành. Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trung 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.

Trường hợp hết thời hạn trung dụng đất mà mục đích của việc trung dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trung dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trung dụng trước khi kết thúc thời hạn trung dụng.

5. Doanh nghiệp có đất trung dụng phải chấp hành quyết định trung dụng. Trường hợp quyết định trung dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật mà người có đất trung dụng không chấp hành thì người quyết định trung 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, cấp huyện nơi có đất trung dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.

6. Người có thẩm quyền trung dụng đất có trách nhiệm giao cho tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng đất trung dụng đúng mục đích, hiệu quả; hoàn trả đất khi hết thời hạn trung dụng; bồi thường thiệt hại do việc trung dụng đất gây ra.

7. Việc bồi thường thiệt hại do việc trung dụng đất gây ra thực hiện theo quy định sau đây:

- Doanh nghiệp có đất trung dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trung dụng bị hủy hoại; trường hợp người có đất trung dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trung dụng đất trực tiếp gây ra;

- Trường hợp đất trung 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;

- Trường hợp người có đất trung dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trung 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 trung dụng đến ngày hoàn trả đất trung dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trung 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;

- Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất.

Câu hỏi 17: Doanh nghiệp được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 78 Luật Đất đai năm 2013 quy định doanh nghiệp được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp như sau:

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Doanh nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của doanh nghiệp đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Câu hỏi 18: Doanh nghiệp được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của doanh nghiệp được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 81 Luật Đất đai năm 2013 quy định về bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của doanh nghiệp như sau:

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường 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 theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Doanh nghiệp được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa; doanh nghiệp liên doanh 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 thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ. Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích đất mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng nếu dự án đã có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; được bồi thường bằng tiền nếu dự án đang trong thời gian xây dựng kết cấu hạ tầng và chưa có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó. Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất mà phần còn lại đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng làm nghĩa trang, nghĩa địa thì chủ dự án được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất thu hồi. Nếu trên diện tích đất thu hồi đã có mồ mả thì bố trí di dời mồ mả đó vào khu vực đất còn lại của dự án; trường hợp khu vực đất còn lại của dự án đã chuyển nhượng hết thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng giao đất mới tại nơi khác để làm nghĩa trang, nghĩa địa phục vụ việc di dời mồ mả tại khu vực có đất thu hồi.

3. Doanh nghiệp, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 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 thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại. Đối với đất sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có nguồn gốc do được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì doanh nghiệp có đất thu hồi không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Doanh nghiệp, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Câu hỏi 19: Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất của doanh nghiệp được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 88 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất của doanh nghiệp như sau:

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà doanh nghiệp là chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất doanh nghiệp, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

Câu hỏi 20: Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất của doanh nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 89 Luật Đất đai năm 2013, Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất của doanh nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất của doanh nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ. Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

1. Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình 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 có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

2. Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = G1 - (G1/T) \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;

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

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

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, những vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình 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 trước khi bị phá dỡ.

Câu hỏi 21: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho doanh nghiệp đang sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 102 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho doanh nghiệp đang sử dụng đất như sau:

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

2. Phần diện tích đất mà Doanh nghiệp đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

b) Doanh nghiệp phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; 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.

3. Đối với doanh nghiệp đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì cơ quan 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Câu hỏi 22: Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của doanh nghiệp được quy định như thế nào? Việc đình chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp như thế nào?

Trả lời:

1. Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của doanh nghiệp là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định đình chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp như sau:

(i) Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đình chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

- Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc địa chỉ của doanh nghiệp sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;

- 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 cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

(ii) Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

- Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;
- Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;
- Doanh nghiệp 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- 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, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(iii) Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

Câu hỏi 23: Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh Nhà nước được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 quy định về sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh như sau: Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh, hoặc để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 24: Doanh nghiệp có quyền và nghĩa vụ gì khi được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất?

Trả lời:

Điều 173 Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất như sau:

1. Doanh nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung như sau: Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; 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; 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 theo các quy định khác của pháp luật có liên quan; Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất; Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan; Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

2. Doanh nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Câu hỏi 25: Doanh nghiệp có quyền và nghĩa vụ gì khi 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?

Trả lời:

Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của doanh 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 như sau:

1. Doanh 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 có quyền và nghĩa vụ chung như sau: Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm

quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; 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; 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 theo các quy định khác của pháp luật có liên quan; Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất; Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan; Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

3. 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;

4. 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; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

5. Thế chấp bằng 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;

6. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

7. Doanh nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả 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 và nghĩa vụ sau đây:

- Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng;

- Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

Câu hỏi 26: Doanh nghiệp có quyền và nghĩa vụ gì khi sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm?

Trả lời:

Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm như sau:

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; 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; 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 theo các quy định khác của pháp luật có liên quan; Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất; Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan; Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

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

3. Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

4. Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

5. 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 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 chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Câu hỏi 27: Doanh nghiệp có quyền và nghĩa vụ gì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất?

Trả lời:

Điều 176 Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; 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; 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 theo các quy định khác của pháp luật có liên quan; Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất; Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan; Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

2. Doanh nghiệp 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 trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả

không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể 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.

Câu hỏi 28: Doanh nghiệp có quyền và nghĩa vụ gì khi nhận nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản?

Trả lời:

Điều 177 Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản như sau:

1. Doanh nghiệp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ tương ứng 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 trong các trường hợp sau đây:

- Đất của doanh nghiệp 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;

- Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi giải thể, phá sản thực hiện theo quy định sau đây:

- Đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

- Đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do thành viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng

đất đó là của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã, nghị quyết của đại hội thành viên.

Câu hỏi 29: Điều kiện doanh nghiệp 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 được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 193 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện doanh nghiệp 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 như sau:

1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với doanh nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

2. Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Câu hỏi 30: Điều kiện doanh nghiệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 194 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện doanh nghiệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê như sau:

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

- Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Có đủ các điều kiện: Có Giấy chứng nhận; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất.

- Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

3. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

- Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

- Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

- Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

- Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

**Phần II. Một số quy định pháp luật về thủ tục hành chính và xử lý
vi phạm trong lĩnh vực đất đai liên quan đến doanh nghiệp**

Câu hỏi 31: Các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến doanh nghiệp?

Trả lời:

Điều 195 Luật Đất đai năm 2013 quy định các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến doanh nghiệp bao gồm:

1. Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
2. Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
3. Thủ tục cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;
4. Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;
5. Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất;
6. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;
7. Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Câu hỏi 32: Việc công khai các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến doanh nghiệp được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 196 Luật Đất đai năm 2013 việc công khai các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến doanh nghiệp như sau:

1. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến doanh nghiệp bao gồm:
 - Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả;
 - Thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính;
 - Thành phần hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;
 - Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng loại thủ tục hành chính;

- Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính.

2. Việc công khai về các nội dung trên thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên trang thông tin điện tử cơ sở dữ liệu quốc gia về thủ tục hành chính, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Câu hỏi 33: Việc nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến doanh nghiệp được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định việc nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến doanh nghiệp được quy định như sau:

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai. Nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh là nơi tiếp nhận.

3. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

- Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho doanh nghiệp trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết;

- Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện sau khi doanh nghiệp nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì trả kết quả sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất; trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính;

- Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết.

Câu hỏi 34: Doanh nghiệp tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 15 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định xử lý vi phạm đối với doanh nghiệp tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở như sau:

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê mà chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê mà chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép.

Câu hỏi 35: Doanh nghiệp tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà không đủ điều kiện bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 16 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định xử lý vi phạm đối với doanh nghiệp tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng

một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà không đủ điều kiện

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn, chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ trên 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà người nhận chuyển nhượng không có ngành nghề kinh doanh phù hợp, không thực hiện ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư, không có đủ năng lực tài chính, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn, chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai hoặc hành vi tự ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà người nhận chuyển nhượng không có ngành nghề kinh doanh phù hợp, không thực hiện ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư, không có đủ năng lực tài

chính, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác;

b) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thực hiện hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn, chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai hoặc hành vi tự ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà người nhận chuyển nhượng không có ngành nghề kinh doanh phù hợp, không thực hiện ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư, không có đủ năng lực tài chính, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

Câu hỏi 36: Doanh nghiệp tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê mà không đủ điều kiện bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 17 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định xử lý vi phạm đối với doanh nghiệp tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê mà không đủ điều kiện như sau:

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn, đất chưa xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ trên 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn, đất chưa xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

Câu hỏi 37: Doanh nghiệp tự ý bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 18 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định xử lý vi phạm đối với doanh nghiệp tự ý bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện như sau:

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập không hợp pháp, chưa hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi tự ý mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi người mua tài sản gắn liền với đất thuê có ngành nghề kinh doanh không phù hợp với dự án đầu tư, không đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư, vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi tự ý bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập không hợp pháp, chưa hoàn thành việc

xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

Câu hỏi 38: Doanh nghiệp tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 19 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định xử lý vi phạm đối với doanh nghiệp tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm như sau:

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với doanh nghiệp có hành vi tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

Câu hỏi 39: Doanh nghiệp tự ý 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 mà không đủ điều kiện bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 23 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định xử lý vi phạm đối với doanh nghiệp tự ý 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 mà không đủ điều kiện như sau:

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý 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 khi chưa có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý 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 mà mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất trồng lúa để thực

hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà chưa nộp một khoản tiền theo quy định của Chính phủ về quản lý sử dụng đất trồng lúa.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng do vi phạm đối với các hành vi tự ý 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 khi chưa có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tự ý 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 mà mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; tự ý nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà chưa nộp một khoản tiền theo quy định của Chính phủ về quản lý sử dụng đất trồng lúa.

Câu hỏi 40: Doanh nghiệp tự ý nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định về nhận quyền sử dụng đất bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 25 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định xử lý vi phạm đối với doanh nghiệp tự ý nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định về nhận quyền sử dụng đất như sau:

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tự ý nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 41: Doanh nghiệp chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 26 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán nhận trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở mà chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận kể từ ngày bàn giao nhà ở, đất ở thì hình thức và mức xử phạt như sau:

1. Chậm làm thủ tục từ 03 tháng đến 06 tháng:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

2. Chậm làm thủ tục từ trên 06 tháng đến 09 tháng:

a) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

3. Chậm làm thủ tục từ trên 09 tháng đến 12 tháng:

a) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

4. Chậm làm thủ tục từ trên 12 tháng trở lên:

a) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

Câu hỏi 42: Doanh nghiệp vi phạm quy định về giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 28 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định doanh nghiệp vi phạm quy định về giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất bị xử lý như sau:

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất mà không thuộc trường hợp tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận và việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị sai lệch mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc sử dụng giấy tờ giả trong hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Phạt tiền từ 4.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận và việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị sai lệch mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với hành vi sử dụng giấy tờ giả trong hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc phải làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đối với hành vi tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận và việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị sai lệch mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự;

b) Buộc hủy bỏ giấy tờ giả đối với hành vi sử dụng giấy tờ giả trong hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

Câu hỏi 43: Doanh nghiệp vi phạm quy định về cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 29 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định doanh nghiệp vi phạm quy định về cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân bị xử lý như sau:

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi chậm cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra về đất đai sau 07 ngày kể từ ngày công bố quyết định thanh tra hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân.

2. Phạt tiền từ trên 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hành vi cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đầy đủ của người có trách nhiệm liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân.

3. Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi không cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân.

Câu hỏi 44: Doanh nghiệp vi phạm quy định về hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

Điều 30 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định doanh nghiệp vi phạm điều kiện về hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai bị xử lý như sau:

1. Doanh nghiệp có hành vi vi phạm về điều kiện được hoạt động tư vấn xác định giá đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có chức năng tư vấn giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản;

b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất;

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có chức năng tư vấn giá đất

hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản và không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất.

2. Doanh nghiệp có hành vi vi phạm về điều kiện được hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi không có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có đủ 05 cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không có đủ 05 cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Tổ chức hoạt động tư vấn dịch vụ trong lĩnh vực đất đai khác như điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận; đấu giá quyền sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà vi phạm điều kiện về hoạt động tư vấn về dịch vụ đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi không có 01 điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật;

b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi không có từ 02 điều kiện hoạt động trở lên theo quy định của pháp luật.

4. Hình phạt bổ sung:

a) Tước giấy phép hoạt động từ 06 tháng đến 09 tháng đối với tổ chức có giấy phép hoạt động;

b) Đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng đối với tổ chức không có giấy phép hoạt động.

Câu hỏi 45: Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc xử phạt vi phạm hành chính được quy định như thế nào?

Trả lời:

Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc xử phạt vi phạm hành chính như sau:

1. Phạt cảnh cáo;
2. Phạt tiền đến 5.000.000 đồng;
3. Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt 5.000.000 đồng;
4. Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:
Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

Câu hỏi 46: Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc xử phạt vi phạm hành chính được quy định như thế nào?

Trả lời:

Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc xử phạt vi phạm hành chính như sau:

1. Phạt cảnh cáo;
2. Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;
3. Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;
4. Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 50.000.000 đồng;
5. Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:
Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Câu hỏi 47: Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xử phạt vi phạm hành chính được quy định như thế nào?

Trả lời:

Khoản 3 Điều 31 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xử phạt vi phạm hành chính như sau:

1. Phạt cảnh cáo;

2. Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

3. Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

4. Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;

5. Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đình chỉ Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Câu hỏi 48: Thẩm quyền của Thanh tra chuyên ngành đất đai trong việc xử phạt vi phạm hành chính được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 32 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định thẩm quyền của Thanh tra chuyên ngành đất đai trong việc xử phạt vi phạm hành chính như sau:

1. Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành đang thi hành công vụ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000 đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 500.000 đồng;

d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

2. Chánh Thanh tra Sở, Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành do Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Giám đốc Sở, Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường ra quyết định thanh tra và thành lập Đoàn thanh tra có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 50.000.000 đồng;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

3. Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành cấp Bộ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 250.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 250.000.000 đồng;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

4. Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm

sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

Câu hỏi 49: Trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ về đất đai của doanh nghiệp được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 35 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP quy định trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ về đất đai của doanh nghiệp như sau:

Khi xử lý vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính đó vi phạm điều kiện về hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo cho cơ quan đã cấp giấy phép, đăng ký hoạt động hành nghề để phối hợp xử lý theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 50: Tội vi phạm các quy định sử dụng đất đai được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 228 Bộ luật hình sự 2015 quy định tội vi phạm các quy định sử dụng đất đai như sau:

1. Người nào lấn chiếm đất, chuyển quyền sử dụng đất hoặc sử dụng đất trái với các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai, đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này hoặc đã bị kết án về tội này, chưa được xóa án tích mà còn vi phạm, thì bị phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng, phạt cải tạo không giam giữ đến 03 năm hoặc phạt tù từ 06 tháng đến 03 năm.

2. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tiền từ 500.000.000 đồng đến 2.000.000.000 đồng hoặc phạt tù từ 02 năm đến 07 năm:

- a) Có tổ chức;
- b) Phạm tội 02 lần trở lên;
- c) Tái phạm nguy hiểm.

3. Người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng.