

MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH HƯỚNG DẪN LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Phần 5 - Buổi 2:

Hướng dẫn việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, việc chuyển mục đích sử dụng đất, và giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

AN Legal xin gửi đến Quý độc giả chuỗi bài viết về các vấn đề nổi bật tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024.

Tại bài viết này, các điểm nổi bật tập trung tại Nghị Định 102 ngày 30/7/2024 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 ("**Nghị Định 102**") hướng dẫn một số vấn đề liên quan tới "đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất", "chuyển mục đích sử dụng đất" và "giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý".

Vui lòng lưu ý:

- Bài chia sẻ chỉ giới hạn các quy định mà AN Legal cho rằng quan trọng, mà không nêu chi tiết nội dung từng điều khoản của các Nghị định.*
- Các văn bản quy phạm pháp luật được trích dẫn dưới đây bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung cho đến ngày của bài viết này.*

1. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

1.1. Hướng dẫn về công bố Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu (Điều 57 Nghị Định 102)

Một trong những điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (Điều 126.3 Luật Đất đai 2024) là "*Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định*". Điều 57 Nghị Định 102 đã hướng dẫn chi tiết đối với Danh mục này, cụ thể:

- Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu. Nội dung quyết định gồm: (1) kế hoạch, (2) tiến độ, (3) cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện và (4) các nội dung khác có liên quan.
- Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày HĐND cấp tỉnh quyết định Danh mục, UBND cấp tỉnh sẽ công bố Danh mục tại:
 - Cổng thông tin điện tử cấp tỉnh;
 - Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia (*nếu đã đủ điều kiện thực hiện*); và
 - Báo đấu thầu.

1.2. Xử lý trường hợp hủy kết quả trúng thầu mà nhà đầu tư trúng thầu đã ứng trước một phần kinh phí (Điều 58 Nghị Định 102)

- Theo Điều 126.8 Luật Đất đai 2024:

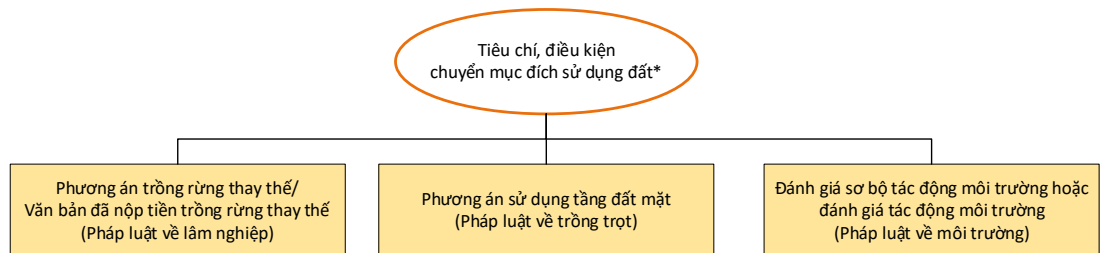
- (i) Tổ chức được giao đất, cho thuê đất theo Điều 126.6 và Điều 126.7(d) Luật Đất đai 2024 có trách nhiệm **ứng vốn** để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của CQNN trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.
 - (ii) Quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của CQNN mà **không ứng đủ vốn** để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì CQNN quyết định **hủy kết quả trúng thầu**.
- (b) Theo đó, Điều 58 Nghị Định 102 đã hướng dẫn cụ thể:

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất đã bị hủy kết quả trúng thầu có trách nhiệm hoàn trả cho nhà đầu tư đã bị hủy kết quả trúng thầu chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước. Trường hợp sử dụng vốn ngân sách nhà nước để thực hiện dự án tại khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất đã bị hủy kết quả trúng thầu thì được sử dụng vốn đầu tư của dự án để chi trả.

2. Chuyển mục đích sử dụng đất

- 2.1. Căn cứ 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 CQNN phê duyệt (Điều 44.1 Nghị Định 102)
- 2.2. Hướng dẫn về căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác (Điều 46 và Điều 50 Nghị Định 102)

- (a) Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất (02 ha trở lên)



- (b) Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất (dưới 02 ha)

UBND cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác để bảo đảm sử dụng đất **tiết kiệm, hiệu quả đáp ứng với yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực và bảo vệ môi trường** trên địa bàn tỉnh.

3. Giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý (Điều 47 Nghị Định 102)

- (a) Các tiêu chí giao đất, cho thuê đất:

- 1 Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của CQNN, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý
- 2 Không đủ điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất theo quy định của UBND cấp tỉnh
- 3 Phù hợp với quy hoạch SDĐ cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được đả phê duyệt hoặc quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt
- 4 Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch SDĐ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai
- 5 Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật

(b) Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất:

(i) Ưu tiên sử dụng vào mục đích công cộng.

Nếu không sử dụng vào mục đích công cộng được thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề.

(ii) Trường hợp thửa đất có từ 02 người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt, thì CQNN có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất sẽ căn cứ vào quy hoạch, điều kiện thực tế sử dụng đất của người SDĐ liền kề để quyết định.

(iii) Việc giao đất, cho thuê đất cho người SDĐ liền kề được thực hiện sau khi UBND các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất, cũng như căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng đất liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ;

(iv) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người SDĐ liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất;

(v) Bảo đảm quyền đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

(c) Thời hạn SDĐ được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người SDĐ liền kề sử dụng.

Nếu có chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp, xen kẽ thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo Điều 171 Luật Đất đai (Đất sử dụng ổn định lâu dài) và Điều 172 Luật Đất đai (Đất sử dụng có thời hạn)

(d) UBND cấp tỉnh quy định cụ thể

(i) việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt; và

- (ii) việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương.