

Các Văn Đ□ v□ Đ□t Đai

Văn b□n Pháp luật

Luật Đ□t đai được thông qua vào ngày 29/11/2013, có hiệu lực từ ngày 01/07/2014 (“Luật Đ□t đai, bao trùm t□t c□ các v□n đ□ v□ đ□t đai, từ ch□ độ s□ hữu, quy□n hạn và trách nhiệm c□a Nhà nước, ch□ độ qu□n lý và s□ dụng đ□n các quy□n và nghĩa vụ c□a người s□ dụng đ□t, và các giao dịch có liên quan. Dưới Luật Đ□t đai, có hàng chục các văn b□n dưới luật do Chính ph□ và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan ban hành.

Những Đặc đi□m Cơ b□n

T□t c□ đ□t đai □ Việt Nam thuộc s□ hữu toàn dân và Nhà nước, là đại diện c□a nhân dân, có quy□n duy nh□t trong việc qu□n lý đ□t đai. □ Trung ương, Qu□c hội có quy□n lực t□i cao trong việc giám sát và qu□n lý đ□t đai. Tuy nhiên, việc qu□n lý hàng ngày được giao cho □y ban Nhân dân c□p t□nh. Việc s□ dụng đ□t luôn ph□i g□n với quy□n s□ dụng đ□t hợp pháp, được xác nhận trong Gi□y chứng nhận quy□n s□ dụng đ□t, quy□n s□ hữu nhà □ và tài s□n khác g□n li□n với đ□t. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định và xây dựng khung giá đ□t chung cho từng loại đ□t trình Chính ph□ ban hành. Căn cứ nguyên t□c, phương pháp định giá đ□t va`khung giá đ□t, □y ban Nhân dân c□p t□nh xây dựng và trình Hội đ□ng Nhân dân cùng c□p thông qua b□ng giá đ□t c□a địa phương trước khi ban hành.

Doanh nghiệp có v□n đ□u tư nước ngoài (g□m doanh nghiệp 100% v□n đ□u tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đ□u tư nước ngoài mua c□ ph□n/ph□n v□n góp, sáp nhập, mua lại theo quy định c□a pháp luật v□ đ□u tư) có th□ có được quy□n s□ dụng đ□t tại Việt Nam thông qua việc thuê đ□t tr□ ti□n thuê đ□t hàng năm hoặc thuê đ□t tr□ ti□n thuê đ□t một l□n cho c□ thời gian thuê (thường th□y trong các trường hợp c□a công ty 100% v□n nước ngoài), hay giao đ□t có thu ti□n s□ dụng đ□t (ch□ đ□i với dự án đ□u tư xây dựng nhà □ đ□ bán

hoặc để bán kết hợp cho thuê); thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của đối tác Việt Nam (thường thấy trong các trường hợp của công ty liên doanh); hoặc thông qua nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất. Trong mọi trường hợp, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện căn cứ vào quy định cho thuê đất hoặc quy định giao đất do các cơ quan liên quan cấp cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cùng với hợp đồng thuê đất được ký giữa các cơ quan liên quan cấp cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam trong trường hợp thuê đất.

Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định, được tính bằng tổng giá trị tiền thuê đất hoặc tiền giao đất, tính cho toàn bộ thời hạn thuê đất hoặc thời hạn giao đất, bằng cách nhân diện tích đất sử dụng với (các) mức tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất áp dụng.

Góp vốn bằng Quyền Sử dụng Đất

Theo Luật Đất đai, góp vốn bằng quyền sử dụng đất là một trong những cách thức để chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác. Luật này cũng nói rõ rằng người nhận góp vốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và rằng bên nhận góp vốn, dù là doanh nghiệp liên doanh với nước ngoài, sẽ có các quyền của một người sử dụng đất thông thường. Nhưng khác với luật cũ, Luật Đất đai mới không còn quy định về các trường hợp cấm dứt việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất nữa. Điều này đã làm cho Luật Đất đai gần hơn với quy định của LDN liên quan đến vốn để góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Đối với Công ty Liên doanh, thực tế phổ biến là các bên Việt Nam thường góp quyền sử dụng đất vào CTLD để thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ góp vốn vào vốn điều lệ của CTLD. Như đã nói ở trên, thời hạn của quyền sử dụng đất thường kéo dài trong suốt thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Khi tiếp nhận việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, cần

lưu ý các nguyên tắc và điều kiện của việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

(i) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của quận/huyện đã được phê duyệt và công bố;

(ii) Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư;

(iii) Trường hợp nhà đầu tư thực hiện phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi Ủy ban Nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh;

(iv) Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì nhà đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho nhà đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất.

Các điều kiện sau đây bảo đảm căn cứ góp vốn bằng quyền sử dụng đất của một công ty trong nước đối với CTLD, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 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; khả năng chuyển đổi mục đích sử dụng đất để phù hợp với các mục đích hoạt động mới, và khả năng cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam chấp thuận và cho phép thực hiện việc chuyển đổi mục đích nói trên.

Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được đăng ký với Văn phòng Đăng ký Đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và có

hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Như là một phần của việc góp vốn, việc thanh toán tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất thuộc trách nhiệm của bên Việt Nam, và do đó không thuộc trách nhiệm của CTLD hay các bên nước ngoài.

Bãi thường

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng 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 bãi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng. Theo Luật Đất đai, tổ chức làm nhiệm vụ bãi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai và Hội đồng bãi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bãi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bãi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì kinh phí bãi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Mức tiền bãi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định theo phương án bãi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam phê duyệt.