

SỞ TƯ PHÁP TÂY NINH

**HỎI - ĐÁP MỘT SỐ QUY ĐỊNH
CỦA PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI
VÀ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG
ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT Ở**



NĂM 2019

1. Hỏi: Pháp luật quy định như thế nào về sở hữu đất đai?

Đáp: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Hỏi: Pháp luật quy định như thế nào về người sử dụng đất?

Đáp: Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước.

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Hỏi: Việc sử dụng đất theo các nguyên tắc nào?

Đáp: Việc sử dụng đất theo các nguyên tắc 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 Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Hỏi: Những hành vi nào bị nghiêm cấm?

Đáp: Những hành vi sau đây bị nghiêm cấm:

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. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật Đất đai.

6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.

9. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.

10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Hỏi: Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất nào?

Đáp: Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

1. Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

2. Đất trồng cây lâu năm;

3. Đất rừng sản xuất;

4. Đất rừng phòng hộ;

5. Đất rừng đặc dụng;

6. Đất nuôi trồng thủy sản;

7. Đất làm muối;

8. Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ương tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

6. Hỏi: Căn cứ nào để Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất?

Đáp: Căn cứ để Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gồm:

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn

xin chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Hỏi: Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp có phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền?

Đáp: Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bên cạnh đó, 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 cũng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Hỏi: Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như thế nào?

Đáp: Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

1. Người sử dụng đất nộp đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

9. Hỏi: Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của người sử dụng đất được quy định như thế nào?

Đáp: Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; gồm:

1. Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

10. Hỏi: Việc thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở được quy định như thế nào?

Đáp: Việc thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở được quy định như sau:

1. Chuyển từ đất nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu 100% tiền sử dụng đất theo giá của loại đất sau khi chuyển mục đích.

2. Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp được Nhà nước giao đất nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần của loại đất trước khi chuyển mục đích theo thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

11. Hỏi: Việc thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở được quy định như thế nào?

Đáp: Việc thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở được quy định như sau:

1. Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01/7/2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở

thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

12. Hỏi: Việc ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như thế nào?

Đáp: Việc ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất.

Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.

13. Hỏi: Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì bị xử lý như thế nào?

Đáp: Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì bị xử lý như sau:

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại./.

Chịu trách nhiệm xuất bản:

Ông Lý Hoàng Vũ - Phó Giám đốc Sở Tư pháp

In 10.000 bản, khổ 21x29,7cm tại

Cty TNHH In Ấn - Văn Phòng Phẩm Danh Tiếng Phát

Đ/c: 561/209/7 Đại lộ Bình Dương, P. Hiệp Thành, Thủ Dầu Một,

Bình Dương. MST: 3700809923

GPXB số: 38/GP-STTTT do STTTT cấp ngày 31/10/2019.

In và nộp lưu chiểu tháng 12/2019