



# TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VIỆN NGHIÊN CỨU QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

## **CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT HỖN HỢP NHIỀU MỤC ĐÍCH VỚI THỊ TRƯỜNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Trình bày: ThS. Tạ Thị Hà**



**HÀ NỘI – 2021**

# I. Một số loại đất sử dụng nhiều mục đích (phổ biến tại địa phương)

Hầu hết các loại đất đều có thể sử dụng hỗn hợp nhiều mục đích. Tuy nhiên, trên cơ sở nghiên cứu thực trạng sử dụng đất của các địa phương qua các báo cáo và tài liệu thu thập được thì hiện có một số loại đất sử dụng nhiều mục đích đang phổ biến ở các địa phương.

Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ (Đất thương mại dịch vụ)





# Tổng hợp một số loại đất sử dụng nhiều mục đích phổ biến tại địa phương

Loại đất hỗn hợp	Mục đích sử dụng			
<b>1. Đất xây dựng nhà chung cư (Đất ở)</b>	Căn hộ (bán, cho thuê)	Cơ sở thương mại, dịch vụ	Công trình hạ tầng	Vườn hoa, cây xanh, quản trường
<b>3. Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ (Đất thương mại dịch vụ)</b>	Cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại	Văn phòng cho thuê phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế...), biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn.		
<b>4. Đất có mặt nước chuyên dùng</b>	Hồ thủy điện	Hồ thủy lợi	Du lịch	Nuôi trồng thủy sản

## II. Thực trạng quản lý, sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích

Hiện nay chưa có quy định cụ thể nào của pháp luật đất đai về đất hỗn hợp nhiều mục đích tuy nhiên một số văn bản hướng dẫn chuyên ngành có quy định việc quản lý, sử dụng **đất xây dựng các công trình, dự án có sử dụng kết hợp nhiều mục đích.**

**Đất xây dựng  
nhà chung cư  
(Đất ở):**

- Khoản 1,2,3  
Điều 49, Nghị  
định  
43/2014/NĐ-  
CP

**Đất xây dựng  
công trình  
thương mại  
dịch vụ (Đất  
thương mại  
dịch vụ):**

- Điều 153,  
Luật Đất đai  
2013

**Đất có mặt  
nước  
chuyên  
dùng:**

- Điều 163  
Luật Đất đai  
2013

# Thực trạng quản lý, sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích

*Thực trạng sử dụng đất tại các dự án thương mại, kinh doanh, dịch vụ du lịch có bán căn hộ khách sạn, biệt thự*





## Tồn tại, khó khăn vướng mắc trong quản lý, sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích

Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, những thửa (khoanh) đất sử dụng hỗn hợp nhiều mục đích chưa được thể hiện trong phương án QH, KH SĐĐ; việc quản lý, sử dụng đất thường là tự phát theo nhu cầu của người sử dụng đất, của chủ đầu tư, không có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để giám sát, kiểm tra

Về quyền của người sử dụng đất đối với đất sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích không được quy định trong pháp luật đối với các mục đích phụ

Về cơ chế, chính sách về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, pháp luật không quy định việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các mục đích của thửa đất sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích mà mới chỉ quy định cho 1 mục đích chính

**Cơ chế,  
chính sách  
quản lý, sử  
dụng chưa  
có**

Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn thiếu nội dung


Về thời hạn sử dụng đất: Pháp luật đất đai không quy định cho từng mục đích phụ đối với thửa đất sử dụng hỗn hợp nhiều mục đích nên các địa phương lúng túng trong triển khai thực hiện và không thể khai thác sử dụng mục đích phụ của thửa đất

**Cơ chế,  
chính sách  
quản lý, sử  
dụng chưa  
có**

# Đề xuất cơ chế, chính sách quản lý, sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích

Hệ thống chính sách quản lý, sử dụng đất hiện nay chỉ quy định đối với một mục đích sử dụng của thửa đất, chưa quy định chế độ quản lý, sử dụng đối với các mục đích phụ của thửa đất.

Khó khăn, vướng mắc của các cơ quan quản lý;  
Ảnh hưởng đến nhu cầu, quyền lợi của người sử dụng đất;  
Không khai thác được lợi thế của thửa đất, gây lãng phí tài nguyên



Nhằm khắc phục những tồn tại, hạn chế nêu trên nhóm nghiên cứu đề xuất một số cơ chế, chính sách quản lý, sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích.



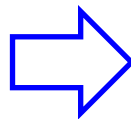
## **Đề xuất cơ chế, chính sách quản lý, sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích trên cùng một thửa đất**

**Bổ sung cơ chế, chính sách về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích.**



Những thửa (khoanh) đất sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích phải được thể hiện trong phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

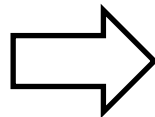
**Bổ sung cơ chế, chính sách về thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất đối với đất sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích**



Người sử dụng có quyền khai thác sử dụng tất cả các mục đích sử dụng của thửa đất theo quy hoạch và quy định của pháp luật;

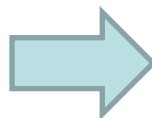
## **Đề xuất cơ chế, chính sách quản lý, sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích trên cùng một thửa đất**

**Bổ sung cơ chế, chính sách về quyền của người sử dụng đất đối với đất sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích**



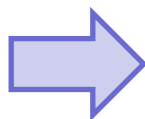
Quy định cụ thể về giá đất đối đất sử dụng đất hỗn hợp nhiều mục đích. Việc định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất đối với đất sử dụng hỗn hợp nhiều mục đích

**Bổ sung cơ chế, chính sách về cấp giấy chứng nhận**



GCN cấp cho thửa đất sử dụng hỗn hợp nhiều mục đích phải ghi đầy đủ mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng phụ của thửa đất

**Bổ sung cơ chế, chính sách về thời hạn sử dụng đất (cho từng mục đích chính/phụ).**



Thời hạn sử dụng thửa đất sử dụng hỗn hợp nhiều mục đích theo thời hạn sử dụng của mục đích chính



**XIN TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!**

