**Toàn bộ các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá**

***Giao đất không thông qua đấu giá là việc người sử dụng đất gửi đơn xin giao đất, cho thuê đất đến UBND cấp huyện, tỉnh; căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm và nhu cầu sử dụng đất, UBND cấp có thẩm quyền sẽ quyết định giao, cho thuê đất.***

**1. Thế nào là giao đất không thông qua đấu giá?**

Tại khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định về hình thức giao đất như sau: *7. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.*

Theo đó, pháp luật đất đai hiện nay quy định 02 trường hợp Nhà nước giao đất gồm: Giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ngoài ra, hình thức Nhà nước giao đất cho người sử dụng đất gồm giao đất thông qua đất giá và giao đất không thông qua đấu giá. Trong đó, giao đất không thông qua đấu giá là việc người sử dụng đất nộp đơn xin giao đất, thuê đất lên Ủy ban nhân dân cấp Huyện, cấp tỉnh.

Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương và đơn xin giao đất, thuê đất để ra quyết định giao đất, cho thuê đất.

**2. Trường hợp nào giao đất không thông qua đấu giá?**

Theo [khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai 2013](http://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2013-83386-d1.html), các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất gồm:

*1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất*

Điều 54 Luật Đất đai 2013 quy định việc Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức.

- Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp giao đất cho tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

- Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

- Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước.

- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp gồm đất thuộc 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, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

*2. Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

Theo khoản Điều 110 Luật Đất đai 2013, việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau:

- Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

- Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số.

- Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công lập.

- Đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không.

- Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đối với hợp tác xã nông nghiệp.

- Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

*3. Sử dụng đất quy định tại các điểm b, g khoản 1 và khoản 2 Điều 56 Luật Đất đai*

Cụ thể:

- Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định hạn mức giao đất nông nghiệp.

- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

- Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

*4. Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản.*

*5. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ.*

*6. Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền.*

*7. Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.*

*8. Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.*

*9. Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.*

Có thể thấy, trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá thì tổ chức, cá nhân chỉ phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá quy định nên đất được giao, cho thuê chủ yếu là đất nông nghiệp hoặc đối tượng ưu tiên.

**3. Hồ sơ giao đất không thông qua đấu giá gồm những gì?**

Căn cứ [khoản 1 Điều 4 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-30-2014-tt-btnmt-bo-tai-nguyen-va-moi-truong-88093-d1.html) được sửa đổi, bổ sung bởi [Thông tư 11/2022/TT-BTNMT](https://luatvietnam.vn/dat-dai/thong-tu-11-2022-tt-btnmt-237467-d1.html), người xin giao đất, thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ gồm [Đơn xin giao đất, cho thuê đất](https://luatvietnam.vn/bieu-mau/mau-don-xin-thue-dat-571-90382-article.html).

Với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, người xin giao đất, thuê đất cần chuẩn bị các giấy tờ sau (căn cứ Điều 3 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT):

|  |  |
| --- | --- |
| **Trường hợp** | **Hồ sơ cần chuẩn bị** |
| Với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư | - Đơn xin giao đất, cho thuê đất;- Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư.-  Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất đã lập khi cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc thẩm định dự án đầu tư hoặc xét duyệt dự án.- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất. |
| Với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình | - Đơn xin giao đất, cho thuê đất;- Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất- Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư;- Bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.Trường hợp xin giao đất cho cơ sở tôn giáo thì phải có báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo. |

***4. Thủ tục xin giao đất, thuê đất thực hiện thế nào?***

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định [43/2014/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-luat-dat-dai-86925-d1.html), thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá được thực hiện như sau:

**Bước 1.** Nộp hồ sơ

Nơi nộp: Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện nơi có đất.

**Bước 2.** Tiếp nhập hồ sơ

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

**Bước 3.** Giải quyết yêu cầu

Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

- Hướng dẫn người xin giao đất, thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Trình UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

- Trình UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

**Bước 4.** Trả kết quả

Kết quả thực hiện thủ tục gồm:

- Quyết định giao đất (đối với trường hợp giao đất);

- Quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất).