**DỰ KIẾN CHỈNH LÝ CÁC QUY ĐỊNH VỀ CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI**

## Điều 17. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt

1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật đất đai thuê đất, thuê lại đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 và Điều 175 của Luật Đất đai tương ứng với hình thức sử dụng đất.

2. Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt không quá 70 năm do Trưởng Đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (đối với phương án 1) [hoặc Chủ tịch Ủy ban đặc khu (đối với phương án 3)] quyết định ***căn cứ vào quy mô, tính chất của dự án đầu tư và đề nghị của nhà đầu tư***.

3. Căn cứ quy mô, tính chất của dự án đầu tư và đề nghị của nhà đầu tư, Trưởng Đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (đối với phương án 1) [hoặc Chủ tịch Ủy ban đặc khu (đối với phương án 3)] báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trên 70 năm, nhưng không quá 99 năm đối với dự án đầu tư bao gồm:

a) Khu hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo, trung tâm nghiên cứu và phát triển, y tế, giáo dục - đào tạo tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt;

b) Đáp ứng một trong những điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 3 của Luật này.

4. Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đất đai được thế chấp tài sản gắn liền với đất tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt tại tổ chức tín dụng nước ngoài có hiện diện thương mại tại Việt Nam để vay vốn đầu tư.

***Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, bên nhận thế chấp chỉ được chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho các đối tượng được phép nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật Việt Nam***.

5. Tổ chức và cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo pháp luật về nhà ở có quyền chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở thương mại, bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở và dự án đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng, du lịch tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh.

6. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức và cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở và theo quy định tại Luật này.

7. Việc sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt phải phù hợp với quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt.

8. ***Tranh chấp về đất đai tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt được giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự và quy định tại Luật này***.

9. ***Trưởng đơn vị hành chính – kinh tế đặc biệt*** (đối với phương án 1) [hoặc Chủ tịch Ủy ban đặc khu (đối với phương án 3)] ***quyết định thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Luật Đất đai, tại khoản 3 Điều 3 Luật này và các dự án khác do Trưởng đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt*** (đối với phương án 1) [hoặc Chủ tịch Ủy ban đặc khu (đối với phương án 3)] ***quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định đầu tư.***

## Điều 28. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

1. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với dự án đầu tư tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt:

a) Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước đến toàn bộ thời gian thuê đối với dự án đầu tư ~~quy định tại khoản 3 Điều 3 và điểm a khoản 3 Điều 17 của Luật này và dự án đầu tư~~ thuộc lĩnh vực văn hóa, thể thao và môi trường phục vụ lợi ích công cộng ~~tạiđơn vị hành chính - kinh tế đặc biệtVân Đồn, Bắc Vân Phong và Phú Quốc~~ ***và dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 3 Điều 17 của Luật này***.

***b) Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước đến 30 năm nhưng không quá một nửa thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 3 của Luật này.***

c) ***Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước đến 15 năm nhưng không quá một nửa thời hạn sử dụng đất của*** dự án đầu tư khác ngoài dự án đầu tư quy định tại điểm a và điểm ***b*** khoản này, Điều 82, Điều 90 và Điều 98 của Luật này;

d) Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 36 tháng kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước.

2. Miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với dự án đầu tư tại đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt.