

**TÀI LIỆU GIỚI THIỆU, QUÁN TRIỆT NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN
NGHỊ ĐỊNH SỐ 148/NĐ-CP ngày 18/12/2020 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT
THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI**

Gồm 6 nội dung cơ bản

- (1) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*
- (2) Thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất*
- (3) Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận*
- (4) Chế độ sử dụng một số loại đất*
- (5) Hoà giải tranh chấp đất đai*
- (6) Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

I- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Khoản 3 đến khoản 10, Điều 1, Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18/12/2020).

Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, để thống nhất với quy định của Luật quy hoạch và Luật sửa đổi, bổ sung 37 luật có liên quan đến Quy hoạch, cụ thể như sau:

1. Điều 7. Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (khoản 3, Điều 1, Nghị định 148)

Bỏ quy định trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất trong lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện: bổ sung quy định việc điều chỉnh nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (*điểm c, Khoản 3*).

2. Điều 8. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (đã được quy định chi tiết trong Luật sửa đổi 37 Luật có liên quan đến quy hoạch) (khoản 4, Điều 1, Nghị định 148)

Bỏ quy định lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

Quy định hồ sơ lấy ý kiến và công khai báo tổng hợp tiếp thu, giải trình lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch sử dụng đất

3. Điều 9. Trình tự, thủ tục thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (khoản 5, Điều 1, Nghị định 148)

Bỏ quy định về thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Bổ sung quy định về thời gian (không quá 05 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ), cơ quan tiếp nhận hồ sơ thẩm định có trách nhiệm thông báo cho cơ quan nộp hồ sơ về tình trạng hồ sơ không hợp lệ.

Bổ sung quy định thời gian UBND cấp tỉnh phải hoàn thiện hồ sơ Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh để gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường (không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định)

Bổ sung quy định cụ thể nội dung thẩm định Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (khoản 2)

+ *Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch tỉnh;*

+ *Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; Đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo quốc phòng, an ninh; khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phục vụ phát triển các ngành, lĩnh vực;*

+ *Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các công trình, dự án đã thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;*

+ *Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất: Tính phù hợp của các giải pháp với tình hình thực tế của địa phương; nguồn lực và khả năng huy động vốn để thực hiện kế hoạch.*

Bổ sung khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên (điểm c, khoản 3)

Bổ sung quy định về các nguyên tắc điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (khoản 5)

+ Không làm thay đổi chỉ tiêu quốc gia đã phân bổ cho tỉnh

+ Không làm thay đổi mục đích, cơ cấu các loại đất theo chức năng trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

4. Bổ sung “Điều 9a quy định trách nhiệm tổ chức lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh” (khoản 6, Điều 1, Nghị định 148)

Trách nhiệm của cơ quan lập Quy hoạch tỉnh trong việc gửi thông tin, tài liệu cho Sở Tài nguyên và Môi trường

Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường trong tổ chức xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai

Kinh phí thực hiện: Được xác định trong kinh phí Quy hoạch tỉnh

5. Bổ sung “Điều 9b quy định lấy ý kiến đối với phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh trước khi tích hợp vào Quy hoạch tỉnh” (khoản 7, Điều 1, Nghị định 148).

Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến.

Quy định về thủ tục và nội dung góp ý của Bộ Tài nguyên và Môi trường

Việc lấy ý kiến của các chuyên gia, nhà khoa học và các bộ, ngành đối với trường hợp cần thiết.

6. Sửa đổi, bổ sung “Điều 10 quy định điều kiện của tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện (khoản 8, Điều 1, Nghị định 148).

Bổ sung điều kiện đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 01 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp trở lên.

7. Bổ sung “Điều 11 thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Khoản 9, Điều 1, Nghị định 148)

Bổ sung quy định trách nhiệm của các Bộ, ngành, địa phương (UBND cấp tỉnh, cấp huyện) trong việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch của ngành phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch sử dụng cấp huyện khi Quy hoạch tỉnh chưa được phê duyệt: Được lập đồng thời, Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện xong trước thì phê duyệt trước và được điều chỉnh lại trong trường hợp các Quy hoạch có mâu thuẫn

Quy định việc lập Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện khi kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chưa được phê duyệt: Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện để lập Kế hoạch sử dụng đất trình UBND cấp tỉnh phê duyệt và tích hợp vào Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Quy định giải quyết việc sử dụng đất khi chấm dứt chủ trương dự án (khoản 6)

- Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo Điều 61 và 62 của Luật Đất đai:

+ Đã chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: giao Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý quỹ đất thu hồi

+ Đã chi trả một phần: Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp tục chi trả theo Phương án được phê duyệt. Nhà nước hoàn trả chi phí ứng trước khi lựa chọn được nhà đầu tư khác.

+ Chưa chi trả nhưng đã có Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp tục chi trả theo Phương án được phê duyệt.

+ Có Văn bản thông báo thu hồi đất nhưng chưa có Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Văn bản, Thông báo, tên dự án trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm hết hiệu lực kể từ ngày bị chấm dứt chủ trương đầu tư.

- Dự án nhận chuyển nhượng mà chưa nhận chuyển nhượng thì Văn bản chấp thuận cho nhận chuyển nhượng hết hiệu lực kể từ ngày bị chấm dứt chủ trương đầu tư.

II- Thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất (Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014)

1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 14 (khoản 10, Điều 1, Nghị định 148)

“1. Các dự án đầu tư có sử dụng đất không có mục đích kinh doanh thì không áp dụng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013”

2. Bổ sung Điều 14a quy định về giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý (khoản 11, Điều 1, Nghị định 148)

- Tiêu chí xác định các thửa đất nhỏ hẹp (05 tiêu chí):

+ Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 8 của Luật Đất đai;

+ Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

+ Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

+ Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất:

+ Ưu tiên mục đích công cộng

+ Giao, cho thuê đối với người sử dụng liền kề

+ Thông qua đấu giá khi có hai người trở lên; chỉ định đối với trường hợp chỉ có 01 người có nhu cầu

+ Chỉ giao, cho thuê sau khi UBND cấp xã tổ chức rà soát, công khai và lấy ý kiến người dân

+ Căn cứ đơn đề nghị giao, cho thuê; được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ

- + Thực hiện hợp thửa theo quy định
- + Bảo đảm các quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

- Thời hạn giao, cho thuê:

- + Xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất liền kề
- + Xác định theo quy định tại Điều 125, Điều 126 Luật Đất đai đối với trường hợp gắn với chuyển mục đích sử dụng
- + Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp không đấu giá; giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá là giá đất cụ thể
- + Giao UBND cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai, lấy ý kiến việc giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.

3. Bổ sung Điều 14b quy định về giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (khoản 12, Điều 1, Nghị định 148)

Nghị định quy định không đấu giá, không đấu thầu đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Loại trừ 03 các trường hợp:

- + Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.
- + Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ.
- + Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 xử lý đất xen kẽ trong phần đất nhà đầu tư đã thoả thuận (khoản 13, Điều 1, Nghị định 148)

Điều 73, Luật Đất đai năm 2013, Dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất thì nhà đầu tư tự thoả thuận, cụ thể

Đủ điều kiện tách thành dự án độc lập thì UBND cấp có thẩm quyền quyết định Thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá Quyền sử dụng đất.

Không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập thì UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất để giao, cho thuê theo giá cụ thể, không thông qua đấu giá Quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất.

“Khoản 5 Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất

này có vị trí nam xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;

b) Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này.”

Quy định cụ thể thủ tục UBND chấp thuận cho phép thoả thuận

“Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận”

Quy định xử lý chuyển tiếp (Khoản 1, Điều 4, Nghị định 148):

+ Phần đất công tách thành dự án nhưng đã thu hồi, giao đất, cho thuê đất trước khi **Nghị định 148** có hiệu lực: tiếp tục sử dụng; thu hồi nhưng chưa giao, cho thuê thì tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Văn bản chấp thuận: được chấp thuận trước ngày **Nghị định 148** có hiệu lực nhưng vượt quá 36 tháng và chưa thoả thuận được với người sử dụng đất, phù

hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì nhà đầu tư phải thực hiện lại thủ tục đề nghị chấp thuận.

5. Xử lý thu hồi đất đối với trường hợp dự án bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư (Điều 3, Nghị định 148)

Điều 15b Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản, 14, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP): Trường hợp có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhà đầu tư có 24 tháng để xử lý đất đai, tài sản. Sau 24 tháng không xử lý được thì Nhà nước thu hồi đất, chưa có quy định để xử lý thu hồi đất đối với trường hợp không có quyền sử dụng đất và tài sản.

Nghị định 148 Nhà nước thu hồi ngay đất

6. Sửa đổi thời hạn thẩm định hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư (Khoản 20, Điều 1, Nghị định 148)

Sửa đổi bổ sung điểm b khoản 1 Điều 68, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Quy định thời hạn xử lý không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (trước đây là 30 ngày)

7. Sửa đổi, bổ sung quy định về huỷ kết quả đấu giá đất (Khoản 21, Điều 1, Nghị định 148)

- Sửa đổi, bổ sung quy định về huỷ kết quả đấu giá đất (khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Quy định trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ tiền theo phương án đấu giá thì huỷ kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

III- Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Bổ sung quy định Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại GCN theo nhu cầu (Khoản 19, Điều 1, Nghị định 148)

Sửa đổi, bổ sung Điểm c Khoản 1, khoản 3 Điều 5; khoản 2 Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐPC

- Địa điểm tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục theo thoả thuận, UBND cấp tỉnh ban hành quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết và trả kết quả giải quyết; công khai TTHC và việc lựa chọn địa điểm theo nhu cầu.

- Người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm trả chi phí cho việc cung cấp dịch vụ:

- Phí: Thẩm định hồ sơ, thẩm định điều kiện đăng ký, cấp GCN

- Chí phí còn lại theo giá cung cấp dịch vụ công do UBND cấp tỉnh ban hành

2. Bổ sung “Giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn” vào giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 31 quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (Khoản 14, Điều 1, Nghị định 148)

3. Bổ sung “Giấy phép xây dựng công trình có thời hạn” vào giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở (Khoản 15, Điều 1, Nghị định 148)

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 35 theo hướng loại trừ các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng có thời hạn (Khoản 16, Điều 1, Nghị định 148)

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 72 về trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trong các dự án phát triển nhà ở (Khoản 22, Điều 1, Nghị định 148)

Đơn giản 01 số giấy tờ đối với trường hợp chủ đầu tư nộp hồ sơ để thẩm định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở

Quy định Văn phòng đăng ký tiếp nhận và giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở đối với trường hợp nộp đủ hồ sơ theo quy định (Khoản 5)

6. Bổ sung quy định Điều 75a (Khoản 23, Điều 1, Nghị định 148)

Giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa

Căn cứ: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể của địa phương

7. Về trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện “đòn điền, đổi thửa” (Khoản 23, Điều 1, Nghị định 148)

Cấp Giấy chứng nhận giao cho UBND cấp huyện.

Sửa đổi quy định tại Khoản 1 Điều 76 và khoản 5, khoản 6 Điều 78, Nghị định số 43/NĐ-CP cho phù hợp

Bổ sung quy định để xử lý trong trường hợp người sử dụng đất đang thế chấp tại tổ chức tín dụng (Điểm c khoản 6 Điều 78):

Nộp bản sao hợp đồng thế chấp

VPĐK thông báo danh sách cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng, xác nhận đăng ký thế chấp

Trao Giấy chứng nhận có ba bên: Văn phòng Đăng ký, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng

Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận và trao cho tổ chức tín dụng; tổ chức tín dụng trao Giấy chứng nhận cũ cho Văn phòng đăng ký.

8. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, sửa đổi, bổ sung Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (Khoản 26, Điều 1, Nghị định 148)

Thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai.

Toà án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có kết luận về việc thu hồi Giấy chứng nhận.

Cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận cấp không đúng quy định pháp luật: Cơ quan có thẩm quyền xem xét, đúng thì thu hồi Giấy chứng nhận, không đúng thì thông báo cho cơ quan thanh tra.

Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phát hiện thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản phát hiện thì kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, kiểm tra và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận.

Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp (sửa đổi, bổ sung Điều 87)

Thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận (Điểm d khoản 4): Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận

Xử lý chuyên tiếp (khoản 2 Điều 4): Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận cấp không đúng quy định của pháp luật, đã thông báo lý do thu hồi cho người sử dụng đất biết trước khi Nghị định 148 có hiệu lực nhưng chưa quyết định thu hồi Giấy chứng nhận thì thực hiện theo quy định Nghị định 148.

IV- Chế độ sử dụng một số loại đất

1. Phân lô, bán nền trong các dự án nhà ở (Điều 4, Nghị định 148)

Bắt cập: Đô thị phát triển không đồng bộ về hạ tầng, kiến trúc.

Giải quyết: Sửa đổi, bổ sung Điều 41, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP trong Nghị định 148/2020/NĐ-CP:

Thu hẹp địa bàn được thực hiện dự án theo hình thức phân lô, bán nền: Dự án tại địa bàn các phường thuộc đô thị đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc Trung ương.

Quy định xử lý chuyên tiếp (khoản 4 Điều 4 Nghị định): Dự án đã được UBND cấp tỉnh cho phép phân lô, bán nền trước khi Nghị định 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thì được tiếp tục thực hiện.

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 55 đất cảng hàng không, sân bay dân dụng và bổ sung mục 5 Chương VII Nghị định số 43 quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất tại cảng hàng không sân bay, dân dụng (Khoản 29, Điều 1, Nghị định 148)

Bổ sung trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc phối hợp để xác định ranh giới sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng và khu vực sử dụng chung cho cả hoạt động dân dụng và quân sự

Bổ sung quy định giao đất, cho thuê đất đối với dự án xây dựng mới cảng hàng không, sân bay theo hình thức PPP

Quy định trách nhiệm của Cảng vụ Hàng không trong việc rà soát, đo đạc, kê khai, hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận; bàn giao đất không còn nhu cầu sử dụng cho địa phương

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 55 đất cảng hàng không, sân bay dân dụng và bổ sung mục 5 Chương VII Nghị định số 43 quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất tại cảng hàng không sân bay, dân dụng

Quy định cụ thể chế độ giao, thuê đất, thời hạn sử dụng đất và trách nhiệm của Cảng vụ Hàng không.

Đối với cảng hiện hữu:

Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp truy thu tiền thuê đất từ thời điểm sử dụng đất đến thời điểm Cảng vụ Hàng không quyết định cho thuê đất

UBND cấp tỉnh phối hợp với Bộ Giao thông vận tải để xác định thời điểm sử dụng đất để tính thu nghĩa vụ tài chính.

4. Bổ sung khoản 10 Điều 51 Nghị định số 43 quy định về đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề, (Khoản 2 Điều 3 – Sửa đổi, bổ sung khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01)

Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án và đã cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng.

Xử lý chuyển tiếp tại **khoản 3 Điều 4 Nghị định 148**: Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đã được Nhà nước cho thuê đất trước khi Nghị định 148 có hiệu lực thì được tiếp tục sử dụng đất và cho thuê lại đất

V- Hoà giải tranh chấp đất đai (Khoản 27, 28 Điều 1, Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18/12/2020)

Sửa đổi, bổ sung Điều 88, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014

- Bổ sung già làng, chức sắc tôn giáo, người biết rõ vụ việc vào thành phần Hội đồng Hoà giải tranh chấp đất đai (Điểm b, Khoản 1, Điều 88).

- Bổ sung khoản 5, Điều 88, “*Bộ Tài chính quy định cụ thể việc hỗ trợ kinh phí cho hoà giải tranh chấp đất đai*”.

VI- Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, bổ sung Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (Điều 2, Nghị định số 148)

1. Bổ sung Điều 19a quy định hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh (Khoản 2, Điều 2, Nghị định số 148)

Áp dụng hỗ trợ trong trường hợp: Nhà nước thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đang thuê hàng năm để sử dụng vào mục đích Quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Các hình thức hỗ trợ:

+ Hỗ trợ để được thuê lại đất trong Khu công nghiệp, Khu chế xuất, Cụm công nghiệp, làng nghề

+ Xem xét cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua đấu giá QSDĐ đối với trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất đã GPMB.

Điều kiện hỗ trợ:

+ Người có đất thu hồi có nhu cầu tiếp tục được thuê đất để sản xuất, kinh doanh;

+ Thời hạn sử dụng đất còn lại tính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tối thiểu bằng 1/3 thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất;

+ Việc thu hồi đất đó ảnh hưởng đến đời sống, việc làm của nhiều lao động trực tiếp sản xuất trong cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

+ Tại thời điểm có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cơ sở sản xuất của người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất đang hoạt động sản xuất ổn định;

+ Người được Nhà nước cho thuê đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai.

Giá đất tính nghĩa vụ là giá cụ thể, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

+ Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể theo quy định tại điểm c, khoản 4, Điều 114, của Luật Đất đai năm 2013.

+ Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp danh mục các dự án được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều này trình Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận theo thẩm quyền.”