

Số: /2022/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

NGHỊ ĐỊNH

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định
hướng dẫn thi hành Luật Đất đai**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 như sau:

“2. Tổ chức phát triển quỹ đất:

a) Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, được thành lập theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; *nhận chuyển nhượng, thuê, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; là chủ đầu tư dự án giải phóng mặt bằng, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, dự án phát triển quỹ đất, dự án*

tái định cư; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định;

c) Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất được cấp từ ngân sách nhà nước, nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp, ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác; vay từ các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; huy động từ liên doanh, liên kết; nguồn viện trợ, tài trợ, vốn đầu tư thực hiện dự án và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

Các dự án giải phóng mặt bằng, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, dự án phát triển quỹ đất, dự án tái định cư được sử dụng nguồn vốn đầu tư của dự án, nguồn vốn từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác để thực hiện dự án theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Các chi phí thực hiện chức năng của Tổ chức Phát triển quỹ đất quy định tại điểm b khoản này được tính vào chi phí đầu tư dự án hoặc khấu trừ vào tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất trước khi nộp vào ngân sách nhà nước để hoàn ứng, chi trả các khoản vay theo quy định của pháp luật.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 6 như sau:

“2. Nguồn vốn của Quỹ phát triển đất được ngân sách nhà nước phân bổ, bố trí vào dự toán ngân sách địa phương, được cấp khi bắt đầu thành lập, bổ sung định kỳ hàng năm; huy động từ các nguồn vốn khác gồm: vốn viện trợ, tài trợ, hỗ trợ hoặc ủy thác quản lý của các tổ chức quốc tế, tổ chức và cá nhân trong nước và ngoài nước theo chương trình hoặc dự án viện trợ, tài trợ, ủy thác theo quy định của pháp luật.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất cấp cho Quỹ phát triển đất.”.

3. Bổ sung Điều 17a như sau:

“Điều 17a. Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai. Các đối tượng tại điểm này không được liên doanh, liên kết để tham gia đấu giá;

b) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định này;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác;

d) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá;

đ) Có cam kết bảo lãnh của ngân hàng đối với số vốn đầu tư đến khi hoàn thành dự án;

e) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá được quy định tại điểm khoản 6 Điều này.

2. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất không thực hiện dự án đầu tư phải có đủ các điều kiện quy định tại điểm a, điểm d, điểm e khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến thửa đất đấu giá;

b) Có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, vị trí, diện tích, loại đất đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó;

c) Cam kết thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ quy định trong phương án đấu giá thì xử lý theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai và Điều 15 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

d) Phải nộp đủ tiền đặt trước theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.

4. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định của pháp luật;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định Luật Đấu giá tài sản.

5. Người trúng đấu giá phải nộp tiền đặt cọc bằng 20% giá trị của thửa đất tính theo giá trúng đấu giá ngay tại phiên đấu giá và trước khi lập biên bản

đấu giá. Khoản tiền đặt trước quy định tại điểm d khoản 1 Điều này được khấu trừ vào tiền đặt cọc.

6. Người trúng đấu giá bị hủy kết quả trúng đấu giá quy định tại điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì không được nhận lại tiền đặt cọc và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian ba (03) năm kể từ ngày bị hủy kết quả trúng đấu giá.”.

4. Bổ sung khoản 5 Điều 32 như sau:

“5. Đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ và thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 126, Điều 128 của Luật Đất đai. Chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản.

Việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này và việc thể hiện thông tin về thửa đất trên Giấy chứng nhận phải đúng mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”.

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:

“Điều 37. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 105, khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai

1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam;

c) Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Các trường hợp ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 105 của Luật Đất đai được sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các trường hợp cấp Giấy chứng nhận khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.”.

6. Bổ sung khoản 5 Điều 46 như sau:

“5. Trường hợp công ty nông, lâm nghiệp có quyết định giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt theo quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này mà sau đó Nhà nước thu hồi đất của các công ty nông, lâm nghiệp để sử dụng vào mục đích theo Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai thì không thực hiện điều chỉnh lại phương án sử dụng đất; việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.”.

7. Sửa đổi khoản 6 và bổ sung khoản 7 Điều 60 như sau:

“6. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai trên môi trường điện tử

a) Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai đang quản lý, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Điều này có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử theo quy định của Chính phủ.

b) Đối với trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trên môi trường điện tử thực hiện như sau:

Khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ. Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ là hồ sơ có đủ thành phần giấy tờ và nội dung các giấy tờ đó được kê khai theo quy định của pháp luật. Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo bằng văn bản hoặc qua Công dịch vụ công hoặc qua tin nhắn SMS cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc tổ chức, cá nhân được ủy quyền theo quy định của pháp luật có yêu cầu thực hiện thủ tục (sau đây gọi là người yêu cầu) về việc từ chối hồ sơ và nêu rõ lý do từ chối.

Cơ quan tiếp nhận, giải quyết hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; Trường hợp cần phải kiểm tra, xác minh làm rõ hoặc do nguyên nhân khác mà không trả kết quả giải quyết hồ sơ theo đúng quy định về thời gian giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục gửi thông báo bằng văn bản hoặc qua Cổng dịch vụ công hoặc qua tin nhắn SMS cho người yêu cầu, trong đó nêu rõ lý do.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật bằng hình thức trực tiếp hoặc trực tuyến thông qua chức năng thanh toán của Cổng dịch vụ công.

Cơ quan tiếp nhận hoặc cơ quan giải quyết hồ sơ thông báo cho người yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính nộp bản chính Giấy chứng nhận đã cấp hoặc các giấy tờ theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai trước khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích đối với trường hợp tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận tại địa điểm theo nhu cầu của người yêu cầu.

7. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Điều này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đã kê khai và của các giấy tờ trong hồ sơ nộp. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.”

8. Bổ sung Điều 65a như sau:

“Điều 65a. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư

1. Cơ quan đăng ký đầu tư hoặc nhà đầu tư gửi văn bản chấm dứt hoạt động đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư đến cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất.

2. Sau khi nhận được văn bản chấm dứt hoạt động đầu tư, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra, xác định các dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động mà phải thu hồi đất.

3. Việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 15b và khoản 3, khoản 4 Điều 66 của Nghị định này.”

9. Bổ sung Điều 68a như sau:

“Điều 68a. Điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án

1. Có dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

2. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt.

3. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác; có đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.”.

10. Sửa đổi, bổ sung Điều 72 như sau:

“Điều 72. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:

a) Đối với dự án phát triển nhà ở:

Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án, trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Giấy phép xây dựng (nếu có); Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ; trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể

hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

b) *Đối với dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án, trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

Bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; diện tích đất, diện tích xây dựng, diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng của từng hạng mục công trình.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng *không phải là nhà ở* và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn thành việc kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà, đất và *công trình xây dựng không phải là nhà ở* đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất và công trình xây dựng *không phải là nhà ở* cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; đăng công khai kết quả kiểm tra trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng *không phải là nhà ở* hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng *không phải là nhà ở* theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng *không phải là nhà ở*.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có);

c) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

d) Chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 37 của Nghị định này;

đ) Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

e) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

5. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng *không phải là nhà ở* trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản *không phải dự án phát triển nhà ở* đối với trường hợp đã nộp đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều này.”.

11. Sửa đổi, bổ sung Điều 101 như sau:

“Điều 101. Thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

Cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.”.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất như sau:

1. Bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 5 như sau:

“3. Áp dụng các phương pháp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này trong trường hợp có đủ thông tin đáp ứng yêu cầu theo quy định để định giá đất và kết quả định giá không được thấp hơn kết quả định giá

theo phương pháp quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này; trường hợp không có đủ thông tin đáp ứng yêu cầu theo quy định thì áp dụng phương pháp quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

4. Việc lựa chọn áp dụng phương pháp định giá đất phải bảo đảm kết quả định giá đất cao nhất đối với thửa đất định giá.”.

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 18 như sau:

“a) Các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai, xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; *xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;*”.

3. Bổ sung Điều 18a như sau:

“Điều 18a. Xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất

Người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất thì thời điểm quyết định giá đất quy định như sau:

1. Trường hợp quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất trùng với thời điểm hết hạn sử dụng đất hoặc sau thời điểm hết hạn sử dụng đất, thì thời điểm quyết định giá đất là ngày cuối cùng của thời hạn sử dụng đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì quyết định giá đất tại thời điểm được Nhà nước quyết định gia hạn sử dụng đất. Việc tính thu bổ sung tiền thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính;

b) Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm thì quyết định giá đất để tính thu tiền thuê đất hàng năm tại thời điểm được Nhà nước quyết định gia hạn sử dụng đất.”.

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai như sau:

14. Sửa đổi, bổ sung Điều 15b như sau:

“Điều 15b. Việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư

Việc thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê, *chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đáp ứng điều kiện thực hiện quyền theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai* thì xử lý thu hồi đất như sau:

a) Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư *nhưng không được vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại;*

b) Trong thời hạn quy định tại điểm a khoản này, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.

Khi hết thời hạn được gia hạn sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất *và không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.*

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và *đáp ứng điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Điều 189 của Luật Đất đai* thì xử lý thu hồi đất theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư *nhưng không được vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại.* Trong thời hạn sử dụng đất này, chủ đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Nhà nước thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản thuê;

b) Khi hết thời hạn được gia hạn sử dụng đất *quy định tại điểm a khoản này* mà chủ đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất *mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.*

3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này có trách nhiệm lập dự án đầu tư trước khi thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán, mua tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước theo quy định.

4. Trường hợp nhà đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuê hoặc không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền có văn bản chấm dứt hoạt động đầu tư.

Đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê thì Nhà nước sẽ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất còn lại và giá trị tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp (nếu có) sau khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng.

Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì Nhà nước sẽ hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng.

Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất còn lại, giá trị tài sản gắn liền với đất cho người có đất thu hồi theo quy định tại khoản này.

5. Diện tích đất thu hồi quy định tại Điều này giao cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để quản lý theo quy định.”.

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 12 Điều 1 (khoản 2 Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) như sau:

“2. Sử dụng đất thương mại, dịch vụ.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 21 Điều 1 (điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) như sau:

“d) Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 60 ngày kể từ ngày có quyết định

công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 23 Điều 1 như sau:

“Điều 75a. Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tách thửa đối với từng loại đất theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc tách thửa, hợp thửa chỉ thực hiện sau khi đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp đã lựa chọn được nhà đầu tư trước ngày 20 tháng 4 năm 2020 (ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) theo quy định của pháp luật về đấu thầu mà nay kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất vẫn còn hiệu lực thực hiện nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc trường hợp đã lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư thì áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

2. Trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận mà đã nộp đủ hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận hợp lệ, cơ quan giải quyết thủ tục đã in, viết Giấy chứng nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện việc ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; trường hợp chưa in, viết Giấy chứng nhận thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp Giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tiếp tục thực hiện thủ tục theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày.... tháng..... năm 2022.

2. Thay cụm từ “cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định” tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP (bằng cụm từ “cấp, xác nhận thay đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định”.

3. Các quy định sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Khoản 1 Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

b) Khoản 6 Điều 100a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP sau khi hợp nhất văn bản với Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

c) Các khoản 23, 45 và 62 Điều 2, khoản 6 Điều 3 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

4. Bãi bỏ khoản 6 và khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 7. Trách nhiệm thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sắp xếp, kiện toàn lại các Tổ chức phát triển quỹ đất hiện có tại địa phương trước ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính