

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

CHÍNH PHỦ

Số: 01/2017/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2017

NGHỊ ĐỊNH

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

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

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này 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, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. 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 Điều 3 như sau:

“Điều 3. Xác định loại đất

1. Trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật đất đai thì loại đất được xác định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng;

b) Trường hợp đang sử dụng, đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc xác định loại đất được căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và dự án đầu tư.

3. Đối với thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) thì việc xác định loại đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì tách thửa đất theo từng mục đích và xác định mục đích cho từng thửa đất đó;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Trường hợp không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất có mức giá cao nhất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở.

4. Cơ quan xác định loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; là Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp thửa đất có cả đối tượng thuộc thẩm quyền xác định loại đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện thì cơ quan xác định loại đất là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.”

2. Bổ sung Điều 3a như sau:

“Điều 3a. Việc xác nhận nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 30 Điều 3 của Luật đất đai

Khi thực hiện thủ tục giao đất, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp theo quy định sau đây:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp sau khi có văn bản xác nhận về việc sử dụng đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.”

3. Chuyển khoản 2 thành khoản 3, khoản 3 thành khoản 4 và bổ sung khoản 2 vào Điều 4 như sau:

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương bao gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai được giao thực hiện một số nhiệm vụ trong quản lý nhà nước về đất đai.”

4. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 5 như sau:

“a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; 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.

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và 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 đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định; xây dựng, quản lý, cập nhật, đo đạc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;”

5. Bổ sung Điều 5a như sau:

“Điều 5a. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được thực hiện điều tra, đánh giá đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có chức năng thực hiện điều tra, đánh giá đất đai đối với các tổ chức sự nghiệp của Nhà nước;
- b) Có ít nhất 05 cá nhân đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;
- c) Có đủ trang thiết bị và công nghệ phù hợp với phương pháp thực hiện theo quy định kỹ thuật về điều tra, đánh giá đất đai của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Cá nhân thực hiện điều tra, đánh giá đất đai trong tổ chức có chức năng điều tra, đánh giá đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Có trình độ từ đại học trở lên thuộc các chuyên ngành về quản lý đất đai địa chính, khoa học đất, thổ nhưỡng, môi trường và các chuyên ngành khác có liên quan đến điều tra, đánh giá đất đai;
- c) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất hoặc điều tra, đánh giá đất đai từ 36 tháng trở lên.

3. Tổ chức thực hiện phân tích mẫu đất phải có phòng phân tích đất được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận.”

6. Bổ sung Điều 5b như sau:

“Điều 5b. Điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng hệ thống thông tin đất đai

1. Điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động về xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, xây dựng phần mềm của hệ thống thông tin đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

2. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có chức năng xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với các tổ chức sự nghiệp của Nhà nước;
- b) Có ít nhất 10 cá nhân đối với hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện, có ít nhất 15 cá nhân đối với hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh, cấp quốc gia đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này;
- c) Có hạ tầng, thiết bị công nghệ phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

3. Cá nhân được hành nghề xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trong tổ chức hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Có trình độ từ đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, trắc địa bản đồ, công nghệ thông tin và các chuyên ngành khác có liên quan đến cơ sở dữ liệu đất đai;
- c) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất hoặc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai từ 24 tháng trở lên.

4. Phạm vi hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai bao gồm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện, cấp tỉnh và cấp quốc gia.

Việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp quốc gia chỉ được thực hiện sau khi Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thẩm định, đánh giá đủ điều kiện, năng lực hoạt động theo quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Quy trình thẩm định, đánh giá điều kiện, năng lực của tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai như sau:

a) Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp gửi hồ sơ về Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định năng lực; hồ sơ đề nghị thẩm định gồm có:

- Văn bản về nội dung, khối lượng nhiệm vụ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai dự kiến thực hiện;
- Bản sao quyết định thành lập, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong lĩnh vực công nghệ thông tin, đo đạc bản đồ địa chính và quản lý đất đai; giấy phép hoạt động đo đạc bản đồ địa chính;
- Danh mục và số lượng các loại thiết bị công nghệ của đơn vị được sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;
- Danh sách cán bộ đăng ký tham gia thực hiện, trong đó thể hiện trình độ và chuyên môn đào tạo, chứng chỉ đào tạo về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và kinh nghiệm công tác của từng người;
- Danh mục dự án, công trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đã, đang thực hiện hoặc tham gia thực hiện (nếu có).

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc thẩm định và thông báo kết quả cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp.”

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 6 như sau:

“4. Bộ Tài chính trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất; quy định việc cấp phát, hạch toán, thanh quyết toán kinh phí, huy động, sử dụng các nguồn vốn của Quỹ phát triển đất và cơ chế ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương đối với trường hợp không thành lập Quỹ phát triển đất hoạt động độc lập theo quy định về quản lý ngân sách và quỹ tài chính của Nhà nước.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất của Thủ tướng Chính phủ và các quy định khác có liên quan để quyết định thành lập hoặc điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ của Quỹ phát triển đất đã được thành lập trước đây và quyết định cơ cấu tổ chức, nguồn vốn, cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất cho phù hợp với điều kiện và tình hình thực tế tại địa phương.”

8. Chuyển khoản 5 thành khoản 6 và bổ sung khoản 5 vào Điều 7 như sau:

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

“5 Trong trường hợp cần thiết mà phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trình Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo.

Trường hợp có bổ sung dự án, công trình mà phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật đất đai thì phải được Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo.”

9. Bổ sung Điều 7a như sau:

“Điều 7a. Về quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện.

Quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì phải rà soát, điều chỉnh nội dung quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới để đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện.

2. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

10. Bổ sung khoản 6 vào Điều 9 như sau:

“6. Trình tự, thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện trong trường hợp phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất nhu cầu điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hồ sơ gồm: tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện; danh mục các dự án, công trình phải điều chỉnh; bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích các dự án, công trình phải điều chỉnh;

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo;

c) Trường hợp có bổ sung dự án, công trình mà phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật đất đai thì trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Tài

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

nguyên và Môi trường tổng hợp danh mục dự án, công trình cần thu hồi đất bổ sung để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.”

11. Bổ sung các khoản 5, 6 và 7 vào Điều 14 như sau:

“5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu 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 đầu tư thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật đất đai.

6. Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm theo quy định tại khoản 3 Điều 49 của Luật đất đai và không phải làm lại thủ tục xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án.

7. Việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa sang trồng cây lâu năm của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân phải đăng ký chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xem xét quyết định loại cây trồng lâu năm được chuyển đổi. Việc chuyển đổi sang trồng cây lâu năm đó không làm mất đi các điều kiện phù hợp để trồng lúa trở lại như không làm biến dạng mặt bằng, không gây ô nhiễm, thoái hóa đất trồng lúa; không làm hư hỏng công trình giao thông, công trình thủy lợi phục vụ trồng lúa và phù hợp với kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ trồng lúa sang trồng cây lâu năm của xã;

c) Đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng đáp ứng các quy định tại điểm b khoản này vẫn được thống kê là đất trồng lúa;

d) Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa.”

12. Bổ sung các điểm c, d và đ vào khoản 2 Điều 15 như sau:

“c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

đ) Bộ Tài chính quy định cụ thể việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trong 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai.”

13. Bổ sung Điều 15a như sau:

“Điều 15a. Thu hồi đất đối với trường hợp không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất

Việc thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước quy định tại điểm g khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai được thực hiện trong trường hợp người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không chấp hành.”

14. Bổ sung Điều 15b như sau:

“Điều 15b. 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

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 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;
- b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, 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 24 tháng được gia hạn tiến độ 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 theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai.

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm 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;
- b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, 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;

- c) Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất 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 theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai.”

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

15. Bổ sung các khoản 5, 6, 7, 8 và 9 vào Điều 16 như sau:

“5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích 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 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó.

6. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.

7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thời hạn sử dụng đất khác nhau thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai; trường hợp không thuộc diện thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định nhưng không được vượt quá 50 năm. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại là ổn định lâu dài.

8. Việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất chỉ thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật đất đai.

9. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này.”

16. Sửa đổi điểm c, bổ sung các điểm d, đ và e vào khoản 2 Điều 18 như sau:

“c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn;

d) Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

đ) Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở;

e) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sỹ làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sỹ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

17. Bổ sung khoản 9 vào Điều 18 như sau:

“9. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 quy định tại khoản 1 Điều này đang được lưu trữ tại cơ quan mình cho Ủy ban nhân dân cấp xã và người sử dụng đất để phục vụ cho việc

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

18. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 22 như sau:

“a) Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nếu đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương nếu đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014;”

19. Bổ sung khoản 6 vào Điều 23 như sau:

“6. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đất đó không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở hoặc không có nhà ở thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

20. Bổ sung Điều 24a như sau:

“Điều 24a. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm so với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Trường hợp đo đạc lại mà diện tích thửa đất thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này và ranh giới thửa đất thực tế có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm được thực hiện như sau:

1. Trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Điều 79, khoản 2 Điều 82 và thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho thửa đất gốc (thửa đất chưa có diện tích đất tăng thêm) theo quy định tại Điều 76 của Nghị định này nếu thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất mà không yêu cầu người sử dụng đất thực hiện thủ tục hợp thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm và gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế, trình cấp Giấy chứng nhận, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Điều 79, khoản 2 Điều 82 và thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho thửa đất gốc theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này nếu thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

xác nhận vào Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm và gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế, trình cấp Giấy chứng nhận, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà diện tích đất tăng thêm đó có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Thực hiện thủ tục cấp lần đầu đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Điều 70 và thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho thửa đất gốc theo quy định tại Điều 76 của Nghị định này nếu thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm và gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế, trình cấp Giấy chứng nhận, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này cho toàn bộ diện tích thửa đất nếu thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này.

3. Trường hợp diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai thì việc xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định này;

b) Trường hợp diện tích đất tăng thêm do người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) Trường hợp diện tích đất tăng thêm do người sử dụng đất được giao trái thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 23 của Nghị định này;

d) Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm được thực hiện theo quy định tại Điều 70 và cấp đổi Giấy chứng nhận cho thửa đất gốc theo quy định tại Điều 76 của Nghị định này nếu thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm và gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế, trình cấp Giấy chứng nhận sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng, trao Giấy

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

đ) Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích thửa đất thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này nếu thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này,”

21. Bổ sung điểm c vào khoản 1 Điều 26 như sau:

“c. Trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại, nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho một hoặc nhiều căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại thuộc sở hữu của chủ đầu tư.”

22. Bổ sung khoản 4 vào Điều 32 như sau:

“4. Đối với dự án có nhiều hạng mục công trình được thể hiện trong quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư dự án, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp, quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, giấy phép xây dựng nếu chủ đầu tư có nhu cầu và có đủ điều kiện thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng hạng mục công trình hoặc từng phân diện tích của hạng mục công trình đó.”

23. Chuyển khoản 3 thành khoản 5, bổ sung khoản 3 và khoản 4 vào Điều 37 như sau:

“3. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương về bộ máy tổ chức, cơ sở vật chất của Văn phòng đăng ký đất đai để quy định việc cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai 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 quy định tại khoản 1 Điều này.

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 và khoản này được sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.”

24. Bổ sung Điều 38a như sau:

“Điều 38a. Cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

2. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý và sử dụng tài sản nhà nước. Người thuê tài sản gắn liền với đất phải sử dụng đất đúng mục đích.”

25. Bổ sung khoản 3 vào Điều 39 như sau:

“3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 của Luật đất đai có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật đất đai.”

26. Bổ sung Điều 42a như sau:

“Điều 42a. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai;

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với toàn bộ diện tích đất của dự án;

b) Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng một phần dự án đầu tư thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với diện tích đất chuyển nhượng.

3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định này và phải sử dụng đất đúng mục đích.”

27. Sửa đổi, bổ sung Điều 43 như sau:

“Điều 43. Việc sử dụng đất đối với trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp; cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

1. Việc sử dụng đất đối với trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhưng không thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không phải làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

b) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất mà thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của dự án đầu tư nhưng không vượt quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

c) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần của Nhà nước tại doanh nghiệp thì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất vào vốn hoặc cổ phần của Nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

Các trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần của Nhà nước quy định tại Điều này phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm chuyển nhượng. Việc mua, bán, chuyển nhượng vốn góp hoặc cổ phần thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

2. Việc quản lý, sử dụng đất khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm rà soát toàn bộ quỹ đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa.

Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa là thành phần hồ sơ khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án cổ phần hóa và được thực hiện công khai theo quy định của pháp luật.

b) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu, doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Đối với đất Nhà nước đã giao không thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất nếu thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai; doanh nghiệp cổ phần được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giá đất Nhà nước cho thuê đất, giao đất được xác định theo giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định cho thuê đất, giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp cổ phần. Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Đối với đất đã được Nhà nước cho doanh nghiệp nhà nước thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất thuê đã trả tiền thuê một lần cho Nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại. Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện thủ tục

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

thuê đất và ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu. Việc xử lý số tiền doanh nghiệp nhà nước đã nộp hoặc đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về cổ phần hóa.

Đối với đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà nay thuộc trường hợp được thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì khi cổ phần hóa, doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất. Việc xử lý số tiền doanh nghiệp nhà nước đã nộp khi Nhà nước giao đất hoặc đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về cổ phần hóa.

Đối với đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà nay thuộc trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì khi cổ phần hóa, doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức đã được giao.

c) Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước nhưng phải đảm bảo nguyên tắc giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai.

Cơ quan có trách nhiệm xác định giá đất cụ thể để tính giá trị quyền sử dụng đất, tính giá thuê đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đăng công khai giá đất đã xác định trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính ít nhất là 15 ngày trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Xử lý tồn tại đối với các trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa đang sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện kiểm tra, rà soát việc quản lý sử dụng đất đai theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt để hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho doanh nghiệp cổ phần theo quy định.

Trường hợp phát hiện có vi phạm trong quản lý sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thanh tra, kiểm tra để xử lý dứt điểm trước khi thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận cho doanh nghiệp cổ phần.

b) Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật về cổ phần hóa.

c) Các thủ tục đất đai quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được hoàn thành sau 180 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

4. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã xử lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức đã được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại.”

28. Bổ sung Điều 43a như sau:

“Điều 43a. Xử lý quyền sử dụng đất đang cho thuê, đang thế chấp khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đất đang cho thuê, thế chấp mà Nhà nước thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan đến quyền sử dụng đất giữa các bên trong hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Đất đang cho thuê thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các điểm a, b, c, d, g, h và i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai thì hợp đồng thuê đất bị chấm dứt và việc thu hồi đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên cho thuê đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên cho thuê đất phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bên thuê đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên thuê đất phải bồi thường thiệt hại cho bên cho thuê đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Trường hợp người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai không phải là bên cho thuê đất hoặc bên thuê đất thì Nhà nước thu hồi đất và người gây ra hành vi vi phạm có trách nhiệm bồi thường cho bên bị thiệt hại theo quy định.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c, d, g, h và i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai mà quyền sử dụng đất đó đang được thế chấp thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị chấm dứt; bên thế chấp phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan.

4. Đất do người sử dụng đất là cá nhân cho thuê, thế chấp mà cá nhân đó chết nhưng không có người thừa kế thì Nhà nước thu hồi đất, Nhà nước có trách nhiệm giải quyết các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến thửa đất theo quy định của pháp luật; hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bị chấm dứt và quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:

a) Trường hợp thuê đất thì bên thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết;

b) Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì xử lý quyền sử dụng đất thế chấp theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.”

29. Bổ sung Điều 43b như sau:

“Điều 43b. Sử dụng đất của tổ chức kinh tế do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

Việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư được quy định như sau:

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất thuê của hộ gia đình, cá nhân, trừ đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp và không chuyển mục đích sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất và không phải chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

Trường hợp tổ chức kinh tế xin phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, không phải chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

2. Tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân mà đất đó do hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê thu tiền một lần cho cả thời gian thuê, trừ đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp thì tổ chức kinh tế được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

Trường hợp tổ chức kinh tế xin phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất, phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

3. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét gia hạn sử dụng đất và phải chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật. Trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 69 và Điều 79 của Nghị định này.

4. Tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để chuyển mục đích sử dụng sang thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải chuyển sang thuê đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Thời hạn thuê đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.”

30. Bổ sung Điều 43c như sau:

“Điều 43c. Sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 43b của Nghị định này thì chế độ sử dụng đất khi chuyển mục đích được quy định như sau:

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê hoặc dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng thì được sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất ở được Nhà nước cho thuê, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

d) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được tiếp sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp là đất thuê, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích theo quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất thì chế độ sử dụng đất khi chuyển mục đích được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì được sử dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì được sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích theo quy định;

c) Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai. Trường hợp không có dự án đầu tư thì thời hạn sử dụng đất là không quá 50 năm; đối với địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời hạn sử dụng

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

đất là không quá 70 năm. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.”

31. Bổ sung Điều 43d như sau:

“Điều 43d. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.”

32. Bổ sung Điều 43đ như sau:

“Điều 43đ. Sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp do được bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trước ngày 01 tháng 10 năm 2009

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được bồi thường, hỗ trợ bằng đất làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ, Điều 30 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ mà sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 mới thực hiện việc giao đất theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì hộ gia đình, cá nhân đó được sử dụng đất ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp đã được xác định, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.”

33. Bổ sung Điều 45a như sau:

“Điều 45a. Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên

1. Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho tổ chức quản lý rừng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sinh sống trong khu vực rừng sản xuất là rừng tự nhiên nơi chưa có tổ chức quản lý rừng mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng thì được Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên không thu tiền sử dụng đất để bảo vệ, phát triển rừng và được kết hợp khai thác các lợi ích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và cộng đồng dân cư đã được Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất theo quy định.”

34. Bổ sung Điều 49a như sau:

“Điều 49a. Góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Điều kiện áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

a) Thuộc trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 179 của Luật đất đai;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Việc triển khai dự án đầu tư phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phải có phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được người sử dụng đất thuộc khu vực đất dự kiến thực hiện dự án đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

d) Phải đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong khu vực dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.”

35. Bãi bỏ khoản 3, chuyển khoản 4 thành khoản 3 và khoản 5 thành khoản 4 của Điều 50.

36. Sửa đổi, bổ sung Điều 51 như sau:

“Điều 51. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề

1. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề theo thời hạn của dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được gia hạn sử dụng.

2. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào hiện trạng các khu dân cư tại địa phương, nhu cầu nhà ở của người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, bố trí quỹ đất ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để xây dựng khu chung cư, các công trình văn hóa, xã hội, dịch vụ phục vụ đời sống của người lao động.

3. Chế độ sử dụng đất làng nghề được áp dụng như chế độ sử dụng đất tại khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 149 của Luật đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra thanh tra và xử lý đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất với doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng.

5. Trách nhiệm của doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề:

a) Khi ký hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất tương ứng với tiến độ thực hiện dự án đầu tư và biện pháp xử lý nếu bên thuê đất, bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật về việc quản lý sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề; có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng;

c) Hàng năm, doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổng cục Quản lý đất đai và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất và của Tổng cục Quản lý đất đai.

6. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này thì doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề có trách nhiệm thực hiện như sau:

a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng hoặc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Lập danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất báo cáo Ban Quản lý các khu công nghiệp, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Các cơ quan nhận được báo cáo và doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề có trách nhiệm công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan, đơn vị.

7. Trường hợp doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề đã thực hiện các quy định tại khoản 6 Điều này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra thực hiện việc thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất và giao cho chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề. Trường hợp có nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất thì chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề cho nhà đầu tư thuê đất, thuê lại đất đối với diện tích đất mà Nhà nước đã thu hồi.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

8. Đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp sau:

a) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng 36 tháng so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Quá thời hạn 36 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp các bên không có giao kết về tiến độ đưa đất vào sử dụng trong hợp đồng mà không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng.

9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 7 và khoản 8 Điều này,”

37. Sửa đổi khoản 2 Điều 52 như sau:

“2. Trách nhiệm quản lý đất đai của Ban Quản lý khu công nghệ cao được quy định như sau:

a) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu tiền thuê đất; quyết định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với từng dự án;

c) Thu hồi đất đã cho thuê, đã giao lại đối với trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g và i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai; người sử dụng đất chậm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai. Việc xử lý tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại thực hiện như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với các trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

đ) Quyết định giao lại đất không thu tiền sử dụng đất đối với người sử dụng đất trong khu công nghệ cao thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 54 của Luật đất đai; quyết định gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn giao lại đất, cho thuê đất phù hợp với thời hạn của dự án đầu tư;

e) Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao;

g) Gửi quyết định giao lại đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đến Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và 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.”

38. Sửa đổi khoản 4 và bổ sung khoản 5 vào Điều 52 như sau:

“4. Đối với khu công nghệ cao do trung ương quản lý và đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì Ban Quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Thực hiện quy định tại các điểm a, c, d, đ, e và g khoản 2 Điều này; được tiếp tục thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Quyết định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để làm căn cứ tính thu tiền thuê đất khi cho thuê đất trong khu công nghệ cao nhưng giá đất cụ thể không được thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

c) Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất và quyết định số tiền thuê đất được miễn, giảm đối với từng dự án theo quy định của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ;

d) Xác định số tiền thuê đất phải nộp và ra thông báo tiền thuê đất cho người thuê đất theo quy định.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

5. Đối với khu công nghệ cao do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý và đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc quản lý, sử dụng đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc quản lý, sử dụng đất theo quy định tại Điều 150 của Luật đất đai, khoản 1 và khoản 2 Điều này;

b) Được tiếp tục thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

39. Bổ sung Điều 57a như sau:

“Điều 57a. Đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy điện, hồ thủy lợi

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật đất đai.

2. Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi vào mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định và phải tuân theo quy định của các pháp luật khác có liên quan.

3. Thời hạn cho thuê đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy điện, hồ thủy lợi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất quyết định nhưng không quá 50 năm.”

40. Sửa đổi Điều 61 như sau:

“Điều 61. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Giao đất, cho thuê đất là không quá 20 ngày không kể thời gian thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là không quá 15 ngày.

2. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) 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 là không quá 30 ngày;

b) 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 và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 15 ngày;

c) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi thay đổi tài sản gắn liền với đất là không quá 15 ngày;

d) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất là không quá 10 ngày;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

- đ) Tách thửa, hợp thửa đất; thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý là không quá 15 ngày;
 - e) Gia hạn sử dụng đất là không quá 07 ngày;
 - g) Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất là không quá 05 ngày;
 - h) Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề là không quá 10 ngày;
 - i) Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký là không quá 10 ngày;
 - k) Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất là không quá 30 ngày;
 - l) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày;
 - m) Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 03 ngày;
 - n) Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là không quá 03 ngày;
 - o) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng là không quá 05 ngày;
 - p) Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là không quá 07 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày;
 - q) Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng bị mất là không quá 10 ngày;
 - r) Thời gian thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp là không quá 10 ngày.
3. Thời gian thực hiện thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai:
- a) Hòa giải tranh chấp đất đai là không quá 45 ngày;
 - b) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là không quá 45 ngày;
 - c) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là không quá 60 ngày;
 - d) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là không quá 90 ngày;
 - đ) Cường chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai là không quá 30 ngày.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

4. Thời gian quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ; không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định. Trường hợp 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.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày, trừ thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai.

5. Thời gian thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục đó theo quy định tại Điều này.”

41. Bổ sung khoản 4 và khoản 5 vào Điều 63 như sau:

“4. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế.

Thời hạn Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; thời hạn cơ quan thuế thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được thông tin địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin chậm hoặc cơ quan thuế chậm xác định nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất được xác định là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

5. Việc xác định giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính khi cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật do lỗi của cơ quan nhà nước thì giá đất được xác định tại thời điểm đã cấp Giấy chứng nhận trước đây;

b) Trường hợp việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật do lỗi của người sử dụng đất thì giá đất được xác định tại thời điểm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Bộ Tài chính quy định cụ thể việc thu, nộp và hoàn trả nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản này.”

42. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 3 Điều 65 như sau:

“c) Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;”

43. Sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 3 Điều 65 như sau:

“e) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức lực lượng thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp đã được vận động,

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

thuyết phục theo quy định tại điểm đ khoản này mà cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế không chấp nhận thi hành quyết định cưỡng chế.”

44. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 66 như sau:

“a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức kiểm tra, thanh tra để xác định hành vi vi phạm quy định tại các điểm c, d, g, h và i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai;”

45. Bổ sung Điều 69a như sau:

“Điều 69a. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của người sử dụng đất hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp điều chỉnh quyết định mà phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ có liên quan đến bộ, ngành khác thì Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lấy ý kiến các bộ, ngành có liên quan trước khi trình Thủ tướng Chính phủ. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường, các bộ, ngành có liên quan phải gửi ý kiến đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Sau khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.”

46. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 72 như sau:

“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 và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở 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 đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất 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.”

47. Bổ sung Điều 72a như sau:

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

“Điều 72a. Trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận

Trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 24 của Nghị định này thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị xác định lại diện tích đất ở tại nơi nộp hồ sơ quy định tại Điều 60 của Nghị định này.
2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ khi cấp Giấy chứng nhận trước đây, nếu đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Nghị định này thì trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.”

48. Bổ sung Điều 74a như sau:

“Điều 74a. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất nông nghiệp của cơ sở tôn giáo

Cơ sở tôn giáo sử dụng đất nông nghiệp có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, cơ sở tôn giáo nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất.
2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký.
3. Cơ sở tôn giáo nộp Giấy chứng nhận đã cấp đổi với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.
4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho cơ sở tôn giáo.
5. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.”

49. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 75 như sau:

“a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất và chuyển Bản trích đo thửa đất mới tách cho người sử dụng đất để thực hiện ký kết hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng một phần thửa đất mới tách;”

50. Bổ sung Điều 79a như sau:

“Điều 79a. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh

Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 của Luật đất đai được thực hiện như sau:

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

1. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án, công trình sản xuất, kinh doanh khác với mục đích sử dụng đất của thửa đất mà chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì trình tự giải quyết được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục cho nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất;

b) Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư hoặc thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất sau đó nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người đang sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thay đổi so với mục đích của thửa đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư hoặc người sử dụng đất thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 79 của Nghị định này.

3. Trường hợp nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất sau khi đã có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 193 của Luật đất đai.”

51. Sửa đổi điểm a khoản 2 Điều 80 như sau:

“a) Xác nhận việc xóa cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào Giấy chứng nhận theo quy định và trao cho bên cho thuê, cho thuê lại, bên góp vốn. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp và trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê, thuê lại đất, bên nhận góp vốn thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; bên góp vốn được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp thời điểm hết thời hạn sử dụng đất trùng với thời điểm xóa cho thuê, cho thuê lại đất, xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất nếu người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;”

52. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 4 Điều 80 như sau:

“a) Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp người sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất và sau đó nhà đầu tư làm thủ tục đăng ký hoặc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì khi hết thời hạn góp vốn, quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa bên góp vốn và bên nhận góp vốn thực hiện theo thỏa thuận của các bên theo quy định của pháp luật; trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết và bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.”

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

53. Bổ sung điểm c vào khoản 2 và bổ sung khoản 3 vào Điều 81 như sau:

“c) Trường hợp tổ chức được phép mua bán nợ theo quy định của pháp luật mua khoản nợ là quyền sử dụng đất đã thế chấp, quyền sử dụng đất đã bảo lãnh theo quy định của Luật đất đai năm 2003 của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh thì tổ chức đó được kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh đã giao kết trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh. Tổ chức mua bán nợ được quyền xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh đã ký.

Trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận thì tổ chức mua bán nợ của Nhà nước thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tổ chức mua bán nợ không phải của Nhà nước được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác hoặc đề nghị tổ chức bán đấu giá thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất mà không cần có sự đồng ý của bên thế chấp, bên bảo lãnh hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.

3. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản bảo đảm gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đã thế chấp, đã bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nếu không thực hiện được nghĩa vụ với bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh thì Nhà nước thu hồi đất của bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm để cho người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm thuê đất, trừ trường hợp có sự thỏa thuận khác. Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm tự thỏa thuận với bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm về việc chi trả chi phí đầu tư vào đất còn lại đến thời điểm thu hồi đất. Trường hợp không tự thỏa thuận được thì các bên có liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật;

b) Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định. Trường hợp có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục theo quy định của Luật đất đai và quy định của Nghị định này;

c) Người mua tài sản phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 189 của Luật đất đai.”

54. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 như sau:

"1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này;

c) Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.”

55. Bổ sung Điều 83a như sau:

“Điều 83a. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp và tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được Nhà nước cho thuê thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn sử dụng đất còn lại và có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai và Điều 85 của Nghị định này.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo nội dung biến động về người sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để hủy hợp đồng thuê đất đã ký với hộ gia đình, cá nhân.

Doanh nghiệp phải ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với doanh nghiệp sau khi thành lập là giá đất đã tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân nếu thời điểm thành lập doanh nghiệp đang trong chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định của Chính phủ.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất và có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà khi thành lập doanh nghiệp có thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Doanh nghiệp nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cùng với hồ sơ đăng ký biến động đất đai; cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.”

56. Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 như sau:

“b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;”

57. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 88 như sau:

“3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên tranh chấp có ý kiến bằng văn bản khác với nội dung đã thống nhất trong biên bản hòa giải thành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại cuộc họp Hội đồng hòa giải để xem xét giải quyết đối với ý kiến bổ sung và phải lập biên bản hòa giải thành hoặc không thành.”

58. Bổ sung Điều 90a như sau:

“Điều 90a. Thời hiệu giải quyết tranh chấp lần hai và hiệu lực thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai

1. Sau khi nhận được quyết định giải quyết tranh chấp đất đai lần đầu của người có thẩm quyền mà các bên hoặc một trong các bên tranh chấp không đồng ý với quyết định giải quyết thì phải gửi đơn đề nghị giải quyết tranh chấp lần hai đến người có thẩm quyền. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết tranh chấp đất đai lần đầu hoặc không quá 45 ngày đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn mà các bên hoặc một trong các bên tranh chấp không có đơn gửi người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai lần hai thì quyết định giải quyết tranh chấp lần đầu có hiệu lực thi hành.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết tranh chấp đất đai lần hai; đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn không quá 45 ngày thì quyết định giải quyết tranh chấp đất đai lần hai có hiệu lực thi hành.”

59. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và bổ sung các khoản 3, 4, 5, 6, 7 và 8 vào Điều 91 như sau:

“2. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai:

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính;

c) Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; trong thời gian 15 ngày trước và sau tết nguyên đán; các ngày truyền thống đối với các đối tượng chính sách nếu họ là người bị cưỡng chế và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương.

3. Cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên tranh chấp không chấp hành quyết định và đã được Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất tranh chấp đã vận động, thuyết phục mà không chấp hành;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất tranh chấp;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được Quyết định cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

5. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận việc chấp hành; việc thực hiện các nội dung trong quyết định giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện ngay sau khi lập biên bản dưới sự giám sát của Ban thực hiện cưỡng chế;

c) Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai sau khi đã được vận động, thuyết phục thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế và buộc người bị cưỡng chế thực hiện các nội dung của quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

6. Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế gồm:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban;

b) Thành viên đại diện cho các cơ quan cấp huyện gồm: thanh tra, tư pháp tài nguyên và môi trường, xây dựng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí thực hiện việc cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể Điều này.”

60. Bổ sung khoản 3 và khoản 4 vào Điều 99 như sau:

“3. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 mà đã lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp vào danh mục dự án cần thu hồi đất để trình Hội đồng nhân dân thông qua trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản này thực hiện theo quy định tại Điều 69 của Luật đất đai.

4. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chủ đầu tư chưa thỏa thuận hết được toàn bộ diện tích đất của người sử dụng đất trong phạm vi dự

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp vào danh mục dự án cần thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất đối với diện tích đất chưa thỏa thuận được để giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư.”

61. Bổ sung Điều 100a như sau:

“Điều 100a. Xử lý việc áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; chế độ quản lý, sử dụng đất

1. Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển không thuộc trường hợp do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 58 của Luật đất đai và Điều 13 của Nghị định này.

2. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật đất đai và Điều 14 của Nghị định này không áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014;

b) Dự án đầu tư không phải trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc dự án không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng đã được cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất và đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

3. Khi công nhận quyền sử dụng đất đối với đất do tổ chức xã hội, cộng đồng dân cư đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc công nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 126 của Luật đất đai và được tính từ ngày được công nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức sử dụng đã được giao, cho thuê trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

5. Trường hợp hợp tác xã đang sử dụng đất do thành viên góp quyền sử dụng đất vào hợp tác xã thì được Nhà nước công nhận theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất mà không phải chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm tính từ ngày được công nhận quyền sử dụng đất.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

Trường hợp đất đang sử dụng có nguồn gốc là đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

6. Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc là được giao, cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã nộp tiền cho Nhà nước để được sử dụng, đất hoặc được giao đất nhưng không phải thực, hiện nghĩa vụ tài chính mà nay việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới thì Nhà nước không thu hồi đất.

8. Khi kết thúc kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

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

“Điều 101. Thẩm quyền điều chỉnh quyết định của Thủ tướng Chính phủ về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành

Trường hợp đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà nay phải điều chỉnh thì việc điều chỉnh nội dung quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nếu việc điều chỉnh đó không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất so với quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ mà làm thay đổi về cơ cấu sử dụng đất đã được thể hiện trong quyết định của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi quyết định điều chỉnh.”

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất

1. Bổ sung khoản 4 vào Điều 7 như sau:

“4. Giá đất trong khung giá đất, bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

Đối với địa phương mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định thời hạn sử dụng đất để tính giá đất trong bảng giá đất khác với quy định tại khoản này thì phải điều chỉnh lại cho phù hợp.”

2. Bổ sung điểm e vào khoản 3 Điều 11 như sau:

“e) Đối với đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất.”

3. Bổ sung Điều 15a như sau:

“Điều 15a. Trách nhiệm tổ chức xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước”.

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 18 như sau:

“2. Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

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 đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

b) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau hoặc trường hợp tại khu vực thu hồi đất không bảo đảm yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này để xác định giá đất cụ thể của từng thửa đất.

3. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất theo dự án hoặc theo khu vực để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.”

5. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 20 như sau:

“c) Có trình độ từ đại học trở lên ngành hoặc chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, bất động sản, vật giá, thẩm định giá, kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, ngân hàng, kinh tế - kỹ thuật, kỹ thuật, luật.”

6. Bổ sung khoản 3 vào Điều 20 như sau:

“3. Cá nhân được cấp Chứng chỉ định giá đất phải có đủ các điều kiện sau:

a) Có đủ điều kiện quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.”

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 như sau:

“Điều 11. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

2. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được bồi thường như sau:

a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao;

a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

2. Bổ sung Điều 18a như sau:

“Điều 18a. Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64, điểm c khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì chủ sở hữu tài sản được trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo nguyên tắc sau đây:

a) Việc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi Nhà nước giao, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng;

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất cho người có đất thu hồi;

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này;

d) Bộ Tài chính quy định cụ thể khoản này.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp tổ chức bị giải thể, phá sản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất (nếu có) của người sử dụng đất được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất quy định tại điểm c khoản 1, Điều 65 của Luật đất đai mà đất đó được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà đủ điều kiện được bồi thường thì được trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất để hoàn trả thực hiện tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất;

b) Giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả được tính theo giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất của thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì được trả lại nguyên giá trị quyền sử dụng đất mà không trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng;

c) Việc hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho người tự nguyện trả lại đất được thực hiện khi Nhà nước giao, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng;

d) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho người có đất thu hồi;

đ) Bộ Tài chính quy định cụ thể khoản này.

4. Khi Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai thì người sử dụng đất không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Khi Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại được xử lý như sau:

a) Không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Không được trả lại chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

6. Đối với trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai mà đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản đã đầu tư trên đất (nếu có) thì được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.”

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

3. Bổ sung Điều 18b như sau:

“Điều 18b. Xử lý tiền thuê đất còn lại cho người được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm cho Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất được trả lại tiền thuê đất đã trả trước còn lại cho thời gian chưa sử dụng tính từ thời điểm có quyết định thu hồi đất.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn nguồn chi trả và việc xác định tiền thuê đất đã trả trước còn lại để trả cho người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này.”

4. Bổ sung Điều 18c như sau:

“Điều 18c. Xử lý về tài sản do Nhà nước giao quản lý khi thu hồi đất và trường hợp tổ chức thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất, tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới thì tổ chức đó được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, cấp phát, thanh quyết toán số tiền hỗ trợ quy định tại Điều này.”

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 19 như sau:

“1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, gồm các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp khi thực hiện các nghị định gồm: Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai và khoản 1 Điều 54 của Luật đất đai;

b) Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình quy định tại điểm a khoản này nhưng phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó;

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản này đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp;

đ) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

e) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

g) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật đất đai và điểm b khoản này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) quy định tại các điểm d, đ và e khoản 1 Điều này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.”

6. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 20 như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều 19 của Nghị định này khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại các điểm d, đ và e khoản 1 Điều 19 của Nghị định này (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, của công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định sau đây:

a) Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 129 của Luật đất đai;

b) Mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương.”

7. Bổ sung điểm c vào khoản 4 Điều 30 như sau:

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

“c) Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được tham gia trong quá trình tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”

8. Bổ sung khoản 6 và khoản 7 vào Điều 34 như sau:

“6. Đối với dự án đầu tư đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường thì việc xử lý bồi thường chậm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

7. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 có thay đổi so với khung chính sách đã được phê duyệt thì bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định. Bộ, ngành có dự án đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thực hiện sau khi có quyết định của Thủ tướng Chính phủ.”

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt và không áp dụng theo quy định của Nghị định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 03 tháng 3 năm 2017.

2. Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Nghị định này và rà soát các văn bản đã ban hành để sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định của Nghị định này.

3. 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)._{XH}

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nguyễn Xuân Phúc