

**MỘT SỐ ĐIỂM MỚI VỀ CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI
 Ở NGHỊ ĐỊNH SỐ 148/2020/NĐ-CP NGÀY 18/12/2020 CỦA CHÍNH PHỦ
 SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH
 QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013
 CÓ HIỆU LỰC TỪ NGÀY 08 THÁNG 02 NĂM 2021**

Thứ nhất: Bổ sung Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai

Điểm mới:

1. Bổ sung hoạt động “đăng ký” vào điểm c
2. Bổ sung 3 điểm: g, h, i thành 9 điểm thay cho 6 điểm

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p>Khoản 3, Điều 5, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p>3. Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai, bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất; b) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; c) Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; d) Tư vấn xác định giá đất; đ) Đấu giá quyền sử dụng đất; e) Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. 	<p>Khoản 2, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung như sau:</p> <p>3. Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai, bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất; b) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; c) Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, đăng ký, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; d) Tư vấn xác định giá đất; đ) Đấu giá quyền sử dụng đất; e) Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; g) Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai, thông tin về thị trường quyền sử dụng đất và thông tin khác về đất đai;

	<p>h) Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai theo nhu cầu về thời gian và địa điểm của người yêu cầu cung cấp dịch vụ;</p> <p>i) Các dịch vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ.</p>
--	--

Thứ hai: Sửa Điều kiện được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Điểm mới:

Khái quát rõ ràng, ngắn gọn hơn Các dự án đầu tư không phải áp dụng điều kiện tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai, theo hình thức chọn quy định “loại bỏ” thay cho hình thức chọn quy định “cho phép”

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p>Khoản 1, Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p>1. Các dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; - Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; - Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước. 	<p>Khoản 10, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi như sau:</p> <p>1. Các dự án đầu tư có sử dụng đất không có mục đích kinh doanh thì không áp dụng điều kiện tại Khoản 3, Điều 58 Luật Đất đai:</p> <p>“3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

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

Thứ ba: Bổ sung Quy định giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
Chưa quy định	<p>Khoản 11, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP bổ sung Điều 14a vào Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:</p> <p>1. Các tiêu chí để giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý như sau:</p> <p>a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý quỹ đất đã thu hồi, đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao tại địa phương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm;</p> <p>b) Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa;</p> <p>c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được phê duyệt;</p> <p>d) Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;</p> <p>đ) Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết.</p>

	<p>2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý:</p> <p>a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề;</p> <p>b) Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng đất;</p> <p>c) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất;</p> <p>d) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ;</p> <p>đ) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người sử dụng đất liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định;</p> <p>e) Bảo đảm các quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.</p>
	<p>3. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng:</p> <p>Trường hợp giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 của</p>

	Luật Đất đai.
	4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điều 114 của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành.
	5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.”

Thứ tư: Bổ sung Quy định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
Chưa quy định	<p>Khoản 12, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP bổ sung Điều 14b vào Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:</p> <p>Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đất thầu dự án có sử dụng đất, trừ trường hợp:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án 2. Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ 3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Thứ năm: Sửa đổi, bổ sung Điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Điểm mới:

Bổ sung Công nhận giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn và quy định cách xác định trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng giấy phép.

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p data-bbox="181 732 799 835">Điểm a, Khoản 1, Điều 31, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p data-bbox="181 860 799 963">1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:</p> <p data-bbox="181 987 799 1218">a) Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p data-bbox="828 732 1445 835">Khoản 14, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung như sau:</p> <p data-bbox="828 860 1445 963">1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:</p> <p data-bbox="828 987 1445 1218">a) Giấy phép xây dựng nhà ở hoặc giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p> <p data-bbox="828 1243 1445 1803">Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</p>

Thứ 6: Bổ sung Điều kiện cấp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở

Điểm mới:

Bổ sung Công nhận giấy phép xây dựng công trình có thời hạn.

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p>Điểm a, Khoản 1, Điều 32, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p>Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:</p> <p>a) Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>	<p>Khoản 15, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP bổ sung như sau:</p> <p>Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:</p> <p>a) Giấy phép xây dựng công trình hoặc giấy phép xây dựng công trình có thời hạn đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>

Thứ bảy: Sửa Trường hợp tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất

Điểm mới:

Sửa đổi "trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định tại Điều 31 và Điều 32 của Nghị định này có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng" ra khỏi các trường hợp không được chứng nhận quyền sở hữu.

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p>Khoản 4, Điều 35, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p>4. Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các</p>	<p>Khoản 16, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi như sau:</p> <p>4. Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các</p>

<p>công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p>	<p>công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định tại Điều 31 và Điều 32 của Nghị định này có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng.</p>
---	---

Thứ tám: Sửa đổi, bổ sung Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

Điểm mới:

- 1 Bỏ điều kiện: Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện
 2- Bổ sung: Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p>Khoản 1, Điều 41, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p>1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử</p>	<p>Khoản 17, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung như sau:</p> <p>1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử</p>

<p>dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:</p> <p>a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;</p> <p>b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;</p> <p>c) 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);</p> <p>d) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2 Điều này.</p>	<p>dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:</p> <p>a) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;</p> <p>b) 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);</p> <p>c) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2 Điều này.</p> <p>d) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.</p>
---	---

Thứ chín: Sửa Khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

Điểm mới:

Sửa “địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt” thành “địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương”.

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p>Khoản 2, Điều 41, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p>Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.</p>	<p>Khoản 17, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung như sau:</p> <p>Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.</p>

Thứ mười: Bổ sung Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Điểm mới:

Bổ sung Chi nhánh Văn phòng đất đai (cấp huyện) vào các cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả.

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p data-bbox="181 259 804 360">Khoản 2, Điều 60, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p data-bbox="181 387 804 685">Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai</p>	<p data-bbox="826 259 1450 360">Khoản 19, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung như sau:</p> <p data-bbox="826 387 1450 685">Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh văn phòng đất đai.</p>

Thứ mười một: Sửa Trường hợp được cấp đổi giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

Điểm mới:

Bỏ trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “do thực hiện dồn điền, đổi thửa” mà thay bằng việc cấp mới cho đúng nghĩa của từ vì chủ thể chuyển sang sử dụng thửa đất mới chứ không còn sử dụng thửa đất cũ.

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p data-bbox="181 1384 804 1485">Điểm c, Khoản 1, Điều 76, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p data-bbox="181 1512 804 1809">Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:</p> <p data-bbox="181 1836 223 1870">...</p> <p data-bbox="181 1897 804 1998">c. Do thực hiện dồn điền, đổi thửa, đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;</p>	<p data-bbox="826 1384 1450 1485">Khoản 24, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi như sau:</p> <p data-bbox="826 1512 1450 1809">Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:</p> <p data-bbox="826 1836 868 1870">...</p> <p data-bbox="826 1897 1450 1998">c. Do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;</p>

Thứ mười hai: Sửa Quy định về thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định

Điểm mới:

- 1- Bổ sung điểm a mới, đưa vào đầu tiên và gọi là Điểm a (Trường hợp có bản án hoặc có quyết định có hiệu lực thi hành của Tòa án) để phù hợp với quy định tại Khoản 2, Điều 106, Luật Đất đai 2013.
- 2- Tại Điểm a cũ, bỏ trường hợp “Cơ quan điều tra”, vì cơ quan điều tra chưa thể kết luận được có thu hồi hay không mà chỉ cung cấp kết quả điều tra cho Tòa án.
- 3- Tại điểm d cũ: Bổ sung cụm từ “*quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP*” cho cụ thể, rõ nghĩa hơn.
- 4- Tại điểm c cũ: bổ sung “*chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất*”, cho đầy đủ các chủ thể
- 5- Bổ sung điểm đ mới là: “*Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận*”
- 6- Bổ sung trường hợp “*thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất*” vào các trường hợp không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật.

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
<p>Khoản 4, Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</p> <p>4. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm đ Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:</p> <p>a) Trường hợp cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết</p>	<p>Khoản 26, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung như sau:</p> <p>4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:</p> <p>a) Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo bản án,</p>

<p>định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra;</p> <p>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 đất đai thì thông báo bằng văn bản cho cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra; nếu kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật thì thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do; sau 30 ngày kể từ ngày gửi thông báo cho người sử dụng đất mà không có đơn khiếu nại thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;</p> <p>c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì gửi kiến nghị, phát hiện 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 với đất</p>	<p>quyết định đó;</p> <p>b) Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;</p> <p>c) 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 quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP 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</p>
---	--

<p>có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại Điểm b Khoản này;</p> <p>d) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền;</p>	<p>hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;</p> <p>d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với 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 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;</p>
<p>đ) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.</p>	<p>đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại (1), (2), (3) và (4) là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận;</p> <p>e) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p>

	g) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại (2), (3), (4) thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.
Khoản 8, Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: 5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.	Khoản 26, Điều 1, Nghị định 148/2020/NĐ-CP bổ sung như sau: 5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Thứ mười ba: Bổ sung Mục 5, Chương VII về Trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng

Cụ thể:

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
Chưa quy định	Khoản 29, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP bổ sung Mục 5, Chương VII (gồm 4 điều) vào Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau: Điều 91a. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo

	<p>pháp luật, tự nguyện trả lại đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng</p> <p>Điều 91b. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật tại cảng hàng không, sân bay dân dụng</p> <p>Điều 91c. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng</p> <p>Điều 91d. Gia hạn cho thuê đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng</p>
--	--

Thứ mười bốn: Bổ sung Hình thức hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà người sử dụng đất không được bồi thường về đất

Cụ thể:

Nghị định số 47/2014/NĐ-CP	Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
Chưa quy định	<p>Khoản 2, Điều 2, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP bổ sung Điều 19a vào Nghị định số 47/2014/NĐ-CP như sau:</p> <p>1. Khi Nhà nước thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người sử dụng đất được xem xét hỗ trợ thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hỗ trợ để được thuê lại đất tại khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; - Ủy ban nhân dân có thẩm quyền xem xét, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng.

Từ ngày 08/02/2021, người dân nên biết 4 điểm mới về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 148/2020/NĐ-CP

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được quyền cấp, cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất: Để tiến hành thủ tục cấp, cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất thì người dân có thể nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Người dân được lựa chọn thời gian, địa điểm làm Giấy chứng nhận QSD đất theo nhu cầu: Thời gian, địa điểm thực hiện việc cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất sẽ theo thỏa thuận giữa người có nhu cầu và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng không quá thời gian thực hiện thủ tục do UBND cấp tỉnh quy định.

3. Khi dồn điền đổi thửa sẽ thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận QSD đất: Khi thực hiện dồn điền, đổi thửa sẽ tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận QSD đất thay cho thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất như trước đây.

4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp không đúng quy định: Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất trong các trường hợp theo bản án, quyết định của Tòa án; theo kết luận thanh tra của cơ quan thanh tra; theo thông báo của người sử dụng đất, theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất.