**NỘI DUNG GỢI Ý GÓP Ý DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH**

**LUẬT ĐẤT ĐAI**

1. **Dự án đầu tư có mục đích sử dụng hỗn hợp**

Căn cứ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt và dự án đầu tư, cơ quan NN có thẩm quyền sẽ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất xác định mục đích sử dụng đất đối với dự án, công trình có mục đích hỗn hợp.

1. **Chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác**

Đối với khu vực đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ/ Nghị quyết của HĐND cấp tỉnh thông qua để sử dụng cho 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 quá 03 năm kể từ ngày được chấp thuận và không phải làm lại thủ tục xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc trình HĐND cấp tỉnh thông qua

1. **Thu hồi đất khi chậm thực hiện dự án (Vui lòng lựa chọn một trong hai phương án)**

PA1: Trường hợp sử dụng đất được NN giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục/ chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa trước ngày 01/07/2014 nhưng chưa có văn bản về hành vi vi phạm này trước ngày 01/07/2014 thì UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất sau khi có kết luận thanh tra, kiểm tra và xem xét xử lý

PA2: Trường hợp sử dụng đất được NN giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư trước ngày 01/07/2014 và vẫn chưa đưa đất vào sử dụng trên 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất trên 24 tháng thì UBND cấp tỉnh xem xét quyết định gia hạn đưa đất vào sử dụng; thời gian gia hạn 24 tháng được tính từ ngày có báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra của cơ quan có thẩm quyền.

1. **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 NN thu hồi đất**
* Trường hợp người sử dụng đất chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất thì chủ sở hữu tài sản được NN xem xét trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp;
* Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất thì ngoài việc được trả lại giá trị quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản còn đượcxem xét trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp
* Khi NN thu hồi đất do vi phạm pháp luật về 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.
* Khi NN thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật quy định thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại được xử lý: 1) Không được trả lại tiền đã nộp, trừ trường hợp quy định tại K 2 Điều này và trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất cho NN; công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, thuê đất nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; 2) Không được trả lại chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.
1. **Xác định giá đất**
2. **Xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất**
* Trường hợp mục đích sử dụng đất khi NN giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa được quy định trong bảng giá đất thì áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này.
* Trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 114 của LĐĐ 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; *xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất nơi tái định cư*
1. **Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất**

Có trình độ từ đại học trở lên chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, vật giá, thẩm định giá, *kinh tế, kinh tế - kỹ thuật, luật do các tổ chức đào tạo ở trong nước hoặc nước ngoài cấp*.”

1. **Cấp giấy chứng nhận cho các hạng mục công trình xây dựng**

Chủ sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở được cấp giấy chứng nhận cho từng hạng mục công trình nếu công trình xây dựng đáp ứng các điều kiện: không thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quy định tại Điều 35 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP, độc lập với các hạng mục công trình khác, gắn liền với phần diện tích đất được tách thành thửa riêng phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt.

1. **Góp vốn vào doanh nghiệp bằng quyền sử dụng đất** (vui lòng theo dõi chi tiết trong Dự thảo)
2. **Cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại, trả tiền thuê đất hàng**

Doanh nghiệp trả tiền thuê hàng năm, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê lại đất hàng năm 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.

1. **Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư**

- Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

- Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của LĐĐ, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

1. **Đăng ký biến động đất đai khi mua lại phần vốn góp**

- Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất nhưng không thay đổi tên của doanh nghiệp thì không phải làm thủ tục đăng ký biến động

- Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất mà có thay đổi tên của doanh nghiệp thì phải làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

-Trường hợp doanh nghiệp NN đã được NN giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực hiện cổ phần hóa thì doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức đã được giao, cho thuê đất.

- Đối với trường hợp đất do được NN giao đất có thu tiền sử dụng đất, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của LĐĐ năm 2013 thì phải chuyển sang thuê đất khi hết thời hạn sử dụng đất.

1. **Sử dụng đất từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không thu tiền sử dụng đất**

- Doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp mà không chuyển mục đích sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất mà không phải chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của dự án đầu tư.

- Doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp và thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan NN có thẩm quyền thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; không phải chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư.

- Đối với các dự án 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 NN có thẩm quyền xem xét gia hạn sử dụng đất và phải chuyển sang thuê đất.

- Doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng sang thực hiện dự án đầu tư thương mại dịch vụ/ sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì phải chuyển sang thuê đất và nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

1. **Xử lý doanh nghiệp trong khu công nghiệp đã thuê đất, nhưng không sử dụng hoặc chậm sử dụng**

- Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có quyền đơn phương áp dụng biện pháp xử lý đã giao kết trong hợp đồng thuê lại đất;

- PA1: Cơ quan quản lý NN về đầu tư, Sở TN-MT đăng công khai doanh nghiệp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất trên Cổng thông tin điện tử của khu công nghiệp, của địa phương, của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Kế hoạch và Đầu tư để làm căn cứ xem xét áp dụng chế tài theo quy định của pháp luật về đầu tư và xem xét điều kiện đối với doanh nghiệp khi xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khác tại địa phương và các địa phương khác.

PA2: Sở TN-MT nơi có đất lập hồ sơ thu hồi đất trình UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với doanh nghiệp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất giao kết trong hợp đồng.

1. **Điều kiện hành nghề tư vấn trong lĩnh vực đất đai (Vui lòng theo dõi chi tiết trong toàn văn Dự thảo)**

Điều tra, đánh giá đất đai

Tư vấn về hệ thống thông tin đất đai

* Tư vấn xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai
1. **Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai**

Thời gian được rút ngắn hơn so với quy định trong Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ\_CP (vui lòng theo dõi chi tiết trong toàn văn Dự thảo)

1. **Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp để thu hồi nợ**

Trường hợp người sử dụng đất thuê đất trả tiền hàng năm thế chấp tài sản gắn liền với đất nếu không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì khi xử lý tài sản bảo đảm, người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm được NN tiếp tục cho thuê đất.

1. **Đăng ký khi thành viên của hộ gia đình góp quyền sử dụng đất vào công ty TNHH**
* Công ty trách nhiệm hữu hạn phải ký lại Hợp đồng thuê đất với Sở TN-MT
* Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với công ty trách nhiệm hữu hạn sau khi thành lập là giá đất đã quyết định để tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân nếu thời điểm thành lập công ty thuộc chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại khi hết chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất.
1. **Công khai thông tin về điều kiện chuyển nhượng trong dự án phát triển nhà ở**
2. **Xử phạt hành chính đối với hành vi lấn chiếm đất chưa sử dụng**

Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi lấn, chiếm đất chưa sử dụng