**Một số điểm mới về đất đai có hiệu lực từ ngày 20/05/2023 theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.**

**1. Điều kiện, tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư**

Nghị định số 10/2023/NĐ-CP bổ sung Điều 68a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về điều kiện, tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư gồm:

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

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, dự án đầu tư có trong danh mục kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

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

- Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường, đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có).

- Cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất trồng lúa sang mục đích khác chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung tại khoản 2 và khoản 3 Điều này; không chịu trách nhiệm về những nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

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

Nghị định số 10/2023/NĐ-CP bổ sung Điều 65a Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư như sau:

- Cơ quan đăng ký đầu tư hoặc nhà đầu tư gửi văn bản chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư đến cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư.

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

- Việc thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 15b và khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 66 của Nghị định này.

**3. Trình tự giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư**

Bổ sung Điều 68b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định trình tự giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư được thực hiện như sau:

Đối với trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư thì áp dụng trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

**4. Thời điểm tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất**

Nghị định số 10/2023/NĐ-CP bổ sung thời điểm tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất vào Điều 18a Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Đối với trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng thì thời điểm tính thu tiền thuê đất là ngày đầu tiên của thời hạn thuê đất tiếp theo.

Đối với trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì thực hiện như sau:

Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì thời điểm tính thu tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Việc thu, khấu trừ, hoàn trả tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất;

Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì thời điểm tính thu tiền thuê đất cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên là thời điểm Nhà nước quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để tính thu tiền thuê đất hàng năm.

**5 . Quy định mới về cấp sổ đỏ**

***5.1 Tại khoản 7 Điều 1***[***Nghị định 10/2023/NĐ-CP***](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-10-2023-ND-CP-sua-doi-Nghi-dinh-huong-dan-Luat-Dat-dai-508442.aspx)***hướng dẫn rõ hơn đối với trường hợp cấp sổ đỏ online (thực hiện qua Cổng dịch vụ công), cụ thể***:

Nếu trường hợp không trả kết quả giải quyết hồ sơ đúng hạn thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục phải nêu rõ lý do vì sao và gửi thông báo đến người dân bằng các hình thức:

+ Văn bản;

+ Qua cổng dịch vụ công;

+ Qua tin nhắn SMS;

Đặc biệt, người dân có thể nộp thuế đất, tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ… bằng hình thức trực tiếp hoặc trực tuyến thông qua chức năng thanh toán của cổng dịch vụ công.

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì cơ quan tiếp nhận hoặc cơ quan giải quyết hồ sơ thông báo cho người dân nộp bản chính giấy chứng nhận đã cấp, các giấy tờ theo quy định.

Việc trả kết quả giải quyết thủ tục thực hiện tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ hoặc qua bưu điện hoặc tại địa điểm theo yêu cầu.

Như vậy, người dân có thể thực hiện thủ tục xin cấp sổ đỏ bằng hình thức online và nhận hồ sơ qua bưu điện mà không phải trực tiếp đến tận nơi để làm thủ tục.

***5.2 Thủ tục cấp sổ đỏ online***

Cụ thể, tại Khoản 7 Điều 1 [Nghị định 10/2023/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-10-2023-ND-CP-sua-doi-Nghi-dinh-huong-dan-Luat-Dat-dai-508442.aspx) sửa đổi Khoản 6 Điều 60 [Nghị định 43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-43-2014-ND-CP-huong-dan-thi-hanh-Luat-Dat-dai-230680.aspx?anchor=dieu_60) (sửa đổi tại [Nghị định 148/2020/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bo-may-hanh-chinh/Nghi-dinh-148-2020-ND-CP-sua-doi-mot-so-Nghi-dinh-huong-dan-Luat-Dat-dai-427504.aspx)) về thực hiện TTHC về đất đai trên môi trường điện tử (cấp sổ đỏ online) như sau:

- Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai đang quản lý, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết TTHC về đất đai quy định tại Điều 60 [Nghị định 43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-43-2014-ND-CP-huong-dan-thi-hanh-Luat-Dat-dai-230680.aspx?anchor=dieu_60) có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết TTHC trên môi trường điện tử theo quy định của Chính phủ.

- Đối với trường hợp thực hiện TTHC về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trên môi trường điện tử thực hiện như sau:

Cơ quan tiếp nhận, giải quyết hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các trình tự, TTHC về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai;

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

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

Cơ quan tiếp nhận hoặc cơ quan giải quyết hồ sơ thông báo cho người yêu cầu thực hiện TTHC nộp bản chính Giấy chứng nhận đã cấp, các giấy tờ theo quy định sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

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

Bên cạnh đó, bổ sung quy định người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất yêu cầu thực hiện TTHC về đất đai (yêu cầu cấp sổ đỏ online) chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp.

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ; cơ quan giải quyết TTHC về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Đồng thời, việc kết nối, chia sẻ dữ liệu, liên thông điện tử giữa các cơ quan để thực hiện giải quyết TTHC và thanh toán nghĩa vụ tài chính của người yêu cầu thực hiện thủ tục thực hiện theo quy định của pháp luật về thực hiện TTHC trên môi trường điện tử và pháp luật về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông.

***5.3 Sửa đổi thẩm quyền cấp sổ đỏ***

Tại khoản 5 Điều 1 [Nghị định 10/2023/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-10-2023-ND-CP-sua-doi-Nghi-dinh-huong-dan-Luat-Dat-dai-508442.aspx) sửa đổi, bổ sung Điều 37 [Nghị định 43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-43-2014-ND-CP-huong-dan-thi-hanh-Luat-Dat-dai-230680.aspx?anchor=dieu_37) có liên quan đến thẩm quyền cấp sổ đỏ trong trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 95; khoản 3, Điều 105 của [Luật Đất đai](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx?anchor=dieu_95) như sau:

Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện do các cơ quan sau thực hiện:

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

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai: Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

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

*Theo quy định hiện hành, khoản 1 Điều 37*[*Nghị định 43/2014/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-43-2014-ND-CP-huong-dan-thi-hanh-Luat-Dat-dai-230680.aspx?anchor=dieu_37)*được sửa đổi bởi*[*Nghị định 01/2017/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-01-2017-ND-CP-sua-doi-nghi-dinh-huong-dan-Luat-dat-dai-337031.aspx)*quy định địa phương đã thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp:*

*- Khi người sử dụng đất thực hiện các quyền như mua bán, chuyển mục đích sử dụng,... mà phải cấp mới Giấy chứng nhận;*

*- Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận.*

Như vậy, [Nghị định 10/2023/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-10-2023-ND-CP-sua-doi-Nghi-dinh-huong-dan-Luat-Dat-dai-508442.aspx) đã sửa đổi thẩm quyền cấp sổ đỏ, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận theo hướng tạo điều kiện thuận tiện cho người dân trong việc thực thiện các thủ tục hành chính này (được thực hiện tại Văn phòng Đăng ký đất đai mà không cần lên Sở Tài nguyên và Môi trường).

***5.4 . Cấp sổ đỏ cho condotel***

[Nghị định 10/2023/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-10-2023-ND-CP-sua-doi-Nghi-dinh-huong-dan-Luat-Dat-dai-508442.aspx) bổ sung quy định cấp sổ đỏ cho condotel tại khoản 5 Điều 32 [Nghị định 43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-43-2014-ND-CP-huong-dan-thi-hanh-Luat-Dat-dai-230680.aspx?anchor=dieu_32).

Cụ thể, đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch (trong đó có condotel,…) theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì:

Được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 126, khoản 1 Điều 128 Luật Đất đai.

Chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh BĐS.

Việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng quy định này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 32 [Nghị định 43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-43-2014-ND-CP-huong-dan-thi-hanh-Luat-Dat-dai-230680.aspx?anchor=dieu_32).

Việc thể hiện thông tin về thửa đất trên Giấy chứng nhận phải đúng mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ theo khoản 3 Điều 126 và khoản 1 Điều 128 [Luật Đất đai 2013](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx?anchor=dieu_128) quy định:

Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm;

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 [Luật Đất đai 2013](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx?anchor=dieu_128).

Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Như vậy, thời hạn sở hữu của căn hộ condotel phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất.

***5.5 . Bổ sung trường hợp phải bổ sung giấy tờ khi cấp sổ đỏ***

Cụ thể, theo điểm b khoản 11 Điều 1 [Nghị định 10/2023/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-10-2023-ND-CP-sua-doi-Nghi-dinh-huong-dan-Luat-Dat-dai-508442.aspx), đối với dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở, sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án.

Trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký;

- Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình đưa vào sử dụng;

- Danh sách các tài sản.

*Những điểm mới trên có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/5/2023./.*