**UBND PHƯỜNG MẠO KHÊ**

**TRUNG TÂM HỌC TẬP CỘNG ĐỒNG**

**TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN:**

**LUẬT ĐẤT ĐAI MỚI NHẤT ÁP DỤNG TRONG NĂM 2021**

Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai mới nhất 2021 có hiệu lực thi hành từ ngày 08/02/2021. Với một số thay đổi về quyền và nghĩa vụ của luật đất đai 2021 sẽ được trình bày sau đây.

**Một số điểm mới Nghị định 148/2020 về luật đất đai áp dụng trong năm 2021**

Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai bao gồm một số nội dung chính sau đây:

1.Bổ sung các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai

Theo Khoản 2 Điều 1 Nghị định 148 thì các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai bao gồm:

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;

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;

i) Các dịch vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ.”

Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai, thông tin về thị trường quyền sử dụng đất và thông tin khác về đất đai (quy định hiện hành tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP không đề cập);

Tiếp cận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo nhu cầu về thời gian và địa điểm của người yêu cầu cung cấp dịch vụ (quy định hiện hành tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP không đề cập);

Các dịch vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ (quy định hiện hành tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP không đề cập).

2.Hướng dẫn giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý

Các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo quy định phải đáp ứng các tiêu chí sau:

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 theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 8 của Luật Đất đai;

Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

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 cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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;

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 theo quy định của pháp luật.

Việc giao đất, cho thuê đất; thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất; giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định 148/2020.

3.Hướng dẫn giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuế đất

Khoản 12 Điều 1 Nghị định 148 quy định 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 đấu thầu dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây.

Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.

Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ.

Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

4.Sửa quy định cấp sổ đỏ cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án phát triển nhà ở.

5.Sửa quy định về thủ tục thu hồi sổ đỏ đã cấp không đúng quy định.

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, quyết định đó;

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;

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 này 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;

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;

đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận;

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;

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 các điểm b, c và d khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

6.Thêm 01 loại giấy tờ để chứng nhận quyền sở hữu nhà ở với hộ gia đình, cá nhân trong nước : đó là “giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn”

7.Bổ sung mới quy định 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 tại Khoản 29 Điều 1 Nghị định 148/2020.

8.Hướng dẫn 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

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 như sau:

Các hình thức hỗ trợ:

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.

Điều kiện để được hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh:

Người có đất thu hồi có nhu cầu tiếp tục được thuê đất để sản xuất, kinh doanh;

Thời hạn sử dụng đất còn lại tính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tối thiểu bằng 1/3 thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất;

Việc thu hồi đất đó ảnh hưởng đến đời sống, việc làm của nhiều lao động trực tiếp sản xuất trong cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

Tại thời điểm có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cơ sở sản xuất của người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất đang hoạt động sản xuất ổn định;

Người được Nhà nước cho thuê đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai.