

MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

HOÀNG HẢI

Ngày 03/04/2023, Nghị định 10/2023/NĐ-CP (**Nghị định 10**) sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai được ban hành và có hiệu lực từ ngày 20/05/2023. Nghị định 10 có những sửa đổi, bổ sung đáng chú ý liên quan đến dự án đầu tư được quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP (**Nghị định 43**) như sau:

Thứ nhất, sửa đổi, bổ sung quy định về việc thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trước đây, trong trường hợp 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 (nếu được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác (nếu được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm), Điều 15b của Nghị định 43 quy định việc thu hồi đất được thực hiện theo điểm i, khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai 2013. Hiện nay theo Nghị định 10, với 02 trường hợp nêu trên, Nhà nước sẽ tiến hành thu hồi đất không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1, Điều 15 của Nghị định 43.

Thứ hai, bổ sung quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch. Việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo Luật Đất đai 2013 và Nghị định 43 gặp nhiều khó khăn do sự thiếu đồng bộ trong cách hiểu cũng như cách thức triển khai giữa các địa phương. Do đó, Nghị định 10 đã đưa ra quy định cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với loại hình công trình xây dựng này. Theo đó, đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ (ví dụ như khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch,...) đáp ứng



đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng và kinh doanh bất động sản thì được *chứng nhận quyền sử dụng công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ*. Việc chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định về chứng nhận quyền sử dụng công trình xây dựng không phải là nhà ở tại Điều 32, Nghị định 43. Thời hạn sử dụng đất đối với các loại hình công trình xây dựng này được xác định theo quy định tại khoản 3, Điều 126 và khoản 1, Điều 128 Luật Đất đai 2013. Bên cạnh đó, 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 bất động sản.

Thứ ba, bổ sung các điều kiện, tiêu chí đối với việc 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. Quy định mới này nhằm chi tiết hoá nội dung về chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác tại Nghị quyết số 39/2021/QH15 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 05 năm 2021 - 2025. Theo đó, các tiêu chí được Nghị định 10 quy định như sau:

- (i) 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;
- (ii) Việc chuyển đổi phải 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;
- (iii) 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;

(iv) 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).

MỘT SỐ BÌNH LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Nghị định 10 được ban hành nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai cũng như tháo gỡ, giải quyết một số vướng mắc của các địa phương, người dân và doanh nghiệp trong quá trình thi hành Luật Đất đai 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành. Bên cạnh các quy định rõ ràng hơn liên quan đến việc thu hồi đất trong trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, các quy định mới về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch và các điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác, Nghị định 10 cũng đưa ra một số điểm mới về thủ tục đất đai. Do đó, các doanh nghiệp cần cập nhật và nghiên cứu các nội dung của Nghị định 10 để đảm bảo tuân thủ các quy định mới liên quan đến đất đai.