

Số: /BTNMT-ĐĐ
V/v triển khai thực hiện quy định
của pháp luật về đất đai

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2023. Để triển khai có hiệu quả Nghị định nêu trên, thực hiện Nghị quyết phiên họp thường kỳ tháng 4 năm 2023 của Chính phủ tại Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2023, ý kiến kết luận của Thường trực Chính phủ tại Thông báo số 163/TB-VPCP ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung tổ chức thực hiện một số nội dung sau:

1. Rà soát, ban hành theo thẩm quyền các văn bản để tổ chức thực hiện Nghị định số 10/2023/NĐ-CP; tăng cường nguồn lực, điều kiện về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai để tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử bảo đảm hiệu quả, người dân và doanh nghiệp dễ thực hiện.

2. Đẩy mạnh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) cho người sử dụng đất, trong đó tập trung rà soát, chỉ đạo cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP và các nội dung hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2317/BTNMT-CĐKDLTĐĐ ngày 05 tháng 4 năm 2023 về tăng cường công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận trong tình hình hiện nay.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với công trình xây dựng trên đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trên đất ở

3.1. Trường hợp tài sản là công trình xây dựng trên đất phi nông nghiệp không phải là đất ở như: khách sạn, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ,... thì cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của

Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP); trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP); mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm ban hành quyết định.

Việc thể hiện thông tin về hình thức sử dụng trên trang 2 của Giấy chứng nhận: “sử dụng riêng” theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT đối với trường hợp chủ đầu tư chưa chuyển nhượng công trình; ghi: “sử dụng chung” theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT đối với trường hợp chủ đầu tư đã chuyển nhượng từng phần công trình, hạng mục công trình.

3.2. Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trên đất ở, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm khách sạn, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ,... mà chủ đầu tư đã thực hiện chuyển nhượng phần diện tích này theo đúng quy định của pháp luật thì việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP); trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP).

Việc thể hiện thông tin về hình thức sử dụng, mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trên trang 2 của Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

- Về hình thức sử dụng ghi: “sử dụng chung” theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT;

- Về mục đích sử dụng đất ghi: “đất ở tại nông thôn” hoặc “đất ở tại đô thị” theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT;

- Về thời hạn sử dụng đất ghi: “lâu dài” theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT đối với người mua phần diện tích được sử dụng làm khách sạn, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, thương mại dịch vụ,...; đối với chủ đầu tư thì ghi thời hạn sử dụng đất theo

quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm ban hành quyết định theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 6 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

4. Về xác định giá đất cụ thể (khoản 1 Điều 2 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP):

Để đảm bảo thời gian phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

4.1. Chỉ đạo thực hiện các công việc sau đây trước khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:


- Cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để lập dự toán kinh phí định giá đất cụ thể và thực hiện việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm Phát triển quỹ đất và các cơ quan khác có liên quan cung cấp thông tin cho đơn vị tư vấn đã được lựa chọn để phục vụ việc định giá đất nhanh chóng, kịp thời.

4.2. Cơ quan tài nguyên và môi trường yêu cầu đơn vị tư vấn đối chiếu hồ sơ thông tin khu đất/ thửa đất cần định giá với hồ sơ, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để đảm bảo tính chính xác, thống nhất về thông tin, số liệu phục vụ định giá đất, khẩn trương ban hành chứng thư định giá đất phục vụ cho công tác thẩm định, quyết định giá đất.

4.3. Chỉ đạo Hội đồng thẩm định giá đất, các cơ quan chuyên môn và đơn vị tư vấn xác định giá đất khẩn trương thực hiện định giá đất sau khi có Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thực hiện tốt các nội dung nêu tại Công văn số 1856/BTNMT-QHPTTND ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường tăng cường chấn chỉnh công tác quản lý nhà nước về giá đất.

4.4. Chỉ đạo cơ quan tài chính bố trí kinh phí kịp thời để chi trả cho đơn vị tư vấn xác định giá đất khi hoàn thành hợp đồng dịch vụ tư vấn.

5. Đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid-19, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ Quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 01 tháng 4 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc công bố dịch Covid-19, Chỉ thị số 19/CT-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về tiếp tục thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trong tình hình mới và tình hình dịch bệnh thực tế tại địa phương để quyết định thời gian bị ảnh hưởng của các trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng trực tiếp của dịch bệnh Covid-19. 

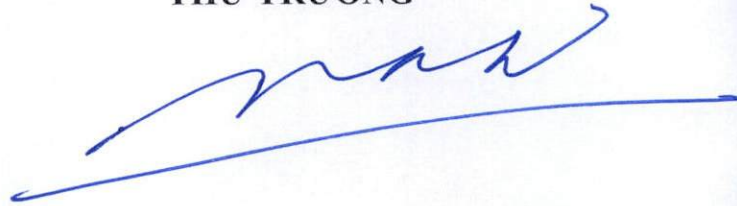
Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kịp thời phản ánh, đề xuất giải pháp và gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- PTTg Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- TT Nguyễn Thị Phương Hoa;
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, PC, QHPTTND, ĐKDLTTĐĐ, ĐĐ (D73).



**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Lê Minh Ngân