

Ngày 03/4/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực từ ngày 20/5/2023); lưu ý một số nội dung như sau:

1. Bổ sung Điều 17a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai như sau (khoản 3, Điều 1):

“Điều 17a. Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên;

b) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định này;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. Điều kiện hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai và đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a khoản này và điểm b, điểm d khoản 1 Điều này.

3. Điều kiện đối với đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 119 của Luật Đất đai;

b) Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đối với từng thửa đất;

d) Đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

4. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định này thì người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh

lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.”

2. Bổ sung Điều 18a của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định về giá đất như sau:

“Điều 18a. Thời điểm tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

1. 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.

2. 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:

a) 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;

b) 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./.

**HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN,
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC**

MỘT SỐ NỘI DUNG

Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai



Năm 2023