

DỰ THẢO

LUẬT

ĐẤT ĐAI

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật Đất đai.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, việc quản lý đất đai và chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
- Người sử dụng đất.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Bản đồ địa chính** là bản đồ thể hiện các thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất** là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính.
- Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện** là bản đồ được lập tại thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất thể hiện nội dung sử dụng đất trong năm kế hoạch.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất** là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện nội dung phân bố các loại đất tại thời điểm cuối kỳ của quy hoạch đó.
- Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai** là việc áp dụng các biện pháp quản lý, kỹ thuật, cơ giới, sinh học, hữu cơ tác động vào đất bị thoái hóa, bị ô nhiễm để phục hồi các đặc tính vật lý, hóa học, sinh học và hình thái tự nhiên ban đầu của đất.
- Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất** là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người bị thu hồi đất.
- Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp** là cá nhân trực tiếp sản xuất và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác.

8. *Chi phí đầu tư vào đất còn lại* là chi phí hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất đã đầu tư vào đất nhưng đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi hết chi phí đầu tư.

9. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chưa được người sử dụng đất hợp pháp cho phép.

10. *Chuyển mục đích sử dụng đất* là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích đất đang được quyền sử dụng sang sử dụng vào mục đích đất khác theo quy định của Luật này.

11. *Chuyển quyền sử dụng đất* là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất này sang người sử dụng đất khác thông qua các hình thức chuyển nhượng, thừa kế, đấu giá, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

12. *Cộng đồng dân cư* gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán.

13. *Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai* là tập hợp các cơ sở dữ liệu về đất đai trong đó dữ liệu được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

14. *Đôn điền, đổi thửa đất nông nghiệp* là việc người sử dụng đất chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho nhau nhằm hình thành thửa đất có diện tích lớn hơn để thuận tiện cho việc canh tác đất nông nghiệp.

15. *Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất* là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận theo quy định của Luật này.

16. *Đất để phục vụ xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh* là đất được Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân thuê để xây dựng các công trình công cộng nhằm mục đích kinh doanh.

17. *Đất để xây dựng công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh* là đất được Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân thuê để xây dựng cơ sở văn hoá; y tế, dịch vụ xã hội; giáo dục, đào tạo; thể dục thể thao; khoa học và công nghệ; công trình xử lý môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, kiểm dịch động thực vật, khí tượng, thủy văn, đăng kiểm và các công trình sự nghiệp khác nhằm mục đích kinh doanh.

18. *Đất chưa giao, chưa cho thuê* là đất, quỹ đất chưa sử dụng hoặc đất được phát triển theo các dự án của Nhà nước, được giao cho các tổ chức quản lý để phục vụ việc giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức cá nhân theo quy định.

19. *Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất.

20. *Gia hạn sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất sau khi hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật này.

21. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất.

22. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định.

23. *Giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất* là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp một số tiền cụ thể tính bằng tỷ lệ % số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

24. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

25. *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất* là sự thoả thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành giá trị tài sản trong vốn điều lệ của tổ chức kinh tế, bao gồm góp vốn để thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp thêm vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập.

26. *Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai* là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu được xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất trên phạm vi cả nước để quản lý, vận hành, cập nhật khai thác thông tin đất đai.

27. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là chính sách của Nhà nước nhằm trợ giúp cho người có đất bị thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển ngoài các khoản đã bồi thường theo quy định của Luật này.

28. *Hộ gia đình sử dụng đất* gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất chung trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

29. *Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là hộ gia đình có quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trực tiếp sản xuất và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác.

30. *Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất* là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, chủ thể khác mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

31. *Hủy hoại đất* là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

32. *Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện.

33. *Khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất* là khu vực không được thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên, khu di sản thiên nhiên, đất chuyên trồng lúa nước, đất quốc phòng, đất an ninh cần bảo vệ đã được xác định trong quy hoạch sử dụng đất.

34. *Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất* là khu vực hạn chế thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, khu dân cư tại đô thị và nông thôn, khu di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, công trình hạ tầng quốc gia, khu dự trữ sinh quyển.

35. *Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất* là khu vực cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

36. *Kiểm kê đất đai* là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.

37. *Lấn biển* là việc sử dụng các giải pháp để mở rộng diện tích đất trong phạm vi từ

đường mép nước biển thấp nhất trung bình nhiều năm về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam nhằm tạo quỹ đất cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội.

38. *Lấn đất* là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

39. *Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất* là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

40. *Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất* (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

41. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc 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 lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này.

42. *Nhà nước giao đất để quản lý* là việc Nhà nước giao trách nhiệm cho các tổ chức trong nước quản lý quỹ đất thông qua quy định của pháp luật hoặc quyết định hành chính.

43. *Nhà nước giao quyền sử dụng đất* (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

44. *Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu hồi đất đang được Nhà nước giao quản lý

45. *Quy hoạch sử dụng đất* là việc phân bổ và khoanh định đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng đơn vị hành chính cho thời kỳ xác định.

46. *Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất* là quyền của người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, khi thực hiện chuyển giao quyền thuê đất thì chủ thể nhận chuyển giao được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.

47. *Sử dụng đất ổn định* là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định.

48. *Tài sản gắn liền với đất* bao gồm nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

49. *Tái định cư* là chính sách của Nhà nước để ổn định đời sống của người có đất bị thu hồi thông qua việc thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở mà không còn chỗ ở nào khác.

50. *Tập trung đất nông nghiệp* là việc tăng diện tích đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất thông qua phương thức hợp tác, chuyển đổi hoặc thuê quyền sử dụng đất của người khác mà

không làm mất đi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

51. *Thoái hóa đất* là đất bị thay đổi những đặc tính và tính chất vốn có ban đầu (theo chiều hướng xấu) do tác động của điều kiện tự nhiên và con người.

52. *Thống kê đất đai* là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

53. *Thửa đất* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ địa chính.

54. *Thửa đất chuẩn* là thửa đất có các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị, được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác trong vùng giá trị.

55. *Tích tụ đất nông nghiệp* là việc tăng diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất thông qua phương thức nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.

56. *Tiền sử dụng đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

57. *Tiền thuê đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để cho thuê đất.

58. *Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài* là tổ chức kinh tế đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư.

59. *Tranh chấp đất đai* là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

60. *Vùng giá trị* là khu vực các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và có các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

61. *Vùng phụ cận* là vùng đất tiếp giáp với các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 4. Áp dụng pháp luật

1. Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:

a) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

b) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu thầu;

c) Việc thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư;

d) Trường hợp đất đai là đối tượng quản lý của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công thì ngoài việc áp dụng theo quy định của Luật này đồng thời phải thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

đ) Việc xác lập, thực hiện hợp đồng, giao dịch dân sự đối với quyền sử dụng đất, tài

sản gắn liền với đất đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định của Luật này thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật khác có liên quan.

2. Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về quản lý, sử dụng đất khác với quy định tại Luật Đất đai thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nội dung thực hiện theo quy định của Luật khác đó. Trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Đất đai.

3. Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan tại thời điểm xảy ra hành vi quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 5. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm:

a) Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này;

c) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất.

2. Cá nhân là người Việt Nam trong nước (sau đây gọi là cá nhân).

3. Cộng đồng dân cư.

4. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

6. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất

1. Đúng mục đích sử dụng đất.

2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất khi sử dụng đất nông nghiệp và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

3. Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

1. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang và công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn; đối với đất tôn giáo, tín ngưỡng mà chưa giao cho tổ chức nào quản lý, sử dụng.

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phum, sóc, tổ dân phố và tương đương hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra.

4. Người đại diện tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

5. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đối với việc sử dụng đất của mình.

6. Người có chung quyền sử dụng đất hoặc người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất đối với việc sử dụng đất đó.

Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

1. Người đại diện của tổ chức chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tổ chức trong nước được giao quản lý công trình công cộng và hành lang an toàn các công trình theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật;

c) Tổ chức trong nước được giao quản lý đất có mặt nước của các sông và đất có mặt nước chuyên dùng;

d) Tổ chức trong nước được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

4. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư quản lý.

Điều 9. Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai

1. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

2. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; xử lý đất, đất có mặt nước bị ô nhiễm.

3. Phục hồi đất bị thoái hóa, lán biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy định của Luật này.

4. Tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn.

5. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm, công trình trên không theo quy hoạch.

Điều 10. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa (đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại) và đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất lâm nghiệp gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

d) Đất chăn nuôi tập trung;

đ) Đất nuôi trồng thủy sản;

e) Đất làm muối;

g) Đất nông nghiệp khác.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất như sau:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

c) Đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, đất an ninh);

d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất công trình xử lý chất thải rắn; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình dầu khí; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng;

g) Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tôn giáo, đất tín ngưỡng);

h) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; bảo quản lưu trữ tro cốt.

i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác.

3. Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê.

4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết các loại đất tại Điều này.

Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

1. Việc xác định loại đất dựa theo một trong các căn cứ sau đây:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này.

2. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này và trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật này hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Các hành vi của cơ quan quản lý nhà nước bao gồm:

a) Không kịp thời tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định; không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Không công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; không công bố việc tiếp tục thực hiện hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất mà sau 03 năm liên tục chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định; thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; không công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

đ) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất bị thu hồi;

e) Sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích;

g) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

h) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

i) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng căn cứ, không đúng thời điểm theo quy định; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng quy định;

k) Không kịp thời ban hành bảng giá đất hàng năm;

l) Xác định giá đất cụ thể không đúng thời hạn, không đúng nguyên tắc, không đúng phương pháp theo quy định;

m) Trưng dụng đất không đúng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật này;

n) Quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý mà sử dụng đất sai mục đích; để đất bị lấn, bị chiếm mà không có biện pháp ngăn chặn; chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho mượn không đúng quy định của pháp luật;

o) Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật;

p) Không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng;

q) Phân biệt đối xử về giới trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai;

r) Thực hiện không đúng các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai;

s) Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Các hành vi của người sử dụng đất bao gồm:

a) Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai;

b) Không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng; sử dụng đất không đúng mục đích;

c) Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất;

d) Không thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất;

đ) Chuyển quyền, nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật;

e) Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước;

h) Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất của người khác; cản trở, gây khó khăn đối với người khác khi họ thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương II

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Mục 1

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC LÀ ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 13. Sở hữu đất đai

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.

Điều 14. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai bao gồm:

1. Quyết định quy hoạch sử dụng đất để phân bổ và khoanh vùng đất đai cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.
2. Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
3. Quy định hạn mức sử dụng đất gồm hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở, hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.
4. Quyết định thu hồi đất.
5. Quyết định trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh.
6. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất.
7. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
8. Công nhận quyền sử dụng đất.
9. Quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất; ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể; điều tiết thị trường quyền sử dụng đất theo quy luật cung, cầu của thị trường thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.
10. Quyết định chính sách thu, chi tài chính về đất đai; điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và thực hiện chính sách hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi.
11. Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Điều 15. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai thông qua các cơ quan:

1. Quốc hội ban hành luật, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch cấp quốc gia; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước; quyết định giải quyết tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
2. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền; thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất theo thẩm quyền quy định tại Luật này; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

3. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Điều 16. Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

1. Có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế được đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật cho người có đất bị thu hồi khi 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.

4. Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, trợ giúp pháp lý cho người sử dụng đất trong việc thực hiện chính sách pháp luật, thủ tục hành chính về đất đai, khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 17. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Có chính sách bảo đảm đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.

2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số có đất để sản xuất, kinh doanh, đảm bảo sinh kế thông qua các hình thức:

a) Giao đất lần đầu không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa được giao đất để sản xuất, kinh doanh;

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và thực hiện chính sách miễn tiền thuê đất đối với những trường hợp đã được Nhà nước giao đất sản xuất nhưng thiếu đất sản xuất so với hạn mức.

3. Thủ tướng Chính phủ ban hành khung chính sách về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

4. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp ban hành chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Điều 18. Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

1. Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 19. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai

1. Bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin quốc gia về đất đai cho

tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật.

3. Thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai cho tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp.

Điều 20. Vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai

1. Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia xây dựng, phản biện chính sách pháp luật về đất đai; cho ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; tham gia ý kiến đối với dự án có sử dụng đất do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư.

2. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp:

- a) Tham gia xây dựng, phản biện chính sách pháp luật về đất đai;
- b) Cho ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp;
- c) Cho ý kiến về trường hợp thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trường hợp cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất;
- d) Tham gia xây dựng bảng giá đất, hội đồng thẩm định giá đất;
- đ) Tham gia hòa giải tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Mục 2

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 21. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

1. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục, đào tạo, nghiên cứu khoa học - công nghệ, hợp tác quốc tế trong quản lý, sử dụng đất đai.

3. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính.

4. Đo đạc, chỉnh lý, lập các bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các bản đồ chuyên ngành về quản lý, sử dụng đất;

5. Điều tra, đánh giá tài nguyên đất, bảo vệ và cải tạo đất;

6. Lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

7. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Điều tra xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất;

9. Quản lý tài chính về đất đai.

10. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, trưng dụng đất.

11. Phát triển quỹ đất.

12. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp, đính chính, thu hồi Giấy

chúng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

13. Thống kê, kiểm kê đất đai.

14. Xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

15. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

16. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

17. Cung cấp, quản lý hoạt động dịch vụ công về đất đai.

18. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 22. Nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân các cấp

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.

2. Thủ tướng Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

4. Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai.

5. Chính quyền địa phương các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Điều 23. Cơ quan quản lý đất đai và công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn

1. Hệ thống cơ quan quản lý đất đai được tổ chức thống nhất từ trung ương đến địa phương.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương. Tổ chức dịch vụ công về đất đai, gồm Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức dịch vụ công khác được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ.

3. Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật Cán bộ, công chức. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

Mục 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 24. Quyền của công dân đối với đất đai

1. Tham gia xây dựng, góp ý, giám sát trong việc hoàn thiện và thực thi chính sách pháp luật về đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Tham gia góp ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Tham gia góp ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Giám sát việc tổ chức thực hiện chính sách pháp luật về đất đai.
5. Tham gia quản lý nhà nước, thảo luận và kiến nghị với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai.
6. Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai.
7. Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
8. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
9. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 25. Quyền tiếp cận thông tin đất đai

1. Công dân được quyền tiếp cận các thông tin đất đai sau đây:
 - a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch có sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt; kết quả thống kê, kiểm kê đất đai; bảng giá đất đã được công bố; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
 - b) Thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.
 - c) Văn bản quy phạm pháp luật về đất đai.
2. Việc tiếp cận thông tin đất đai theo quy định của Luật này và pháp luật về tiếp cận thông tin.

Điều 26. Nghĩa vụ của công dân đối với quản lý, sử dụng đất đai

1. Chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.
2. Tham gia góp ý, giám sát, phản biện xã hội trong việc hoàn thiện và thực thi chính sách, pháp luật về đất đai.
3. Giữ gìn, bảo vệ và phát triển tài nguyên đất.
4. Tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác.

Chương III

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 27. Quyền chung của người sử dụng đất

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.
3. Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp.
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp.

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.

7. Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

8. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 28. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật này.

Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng, chứng thực thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Điều 29. Nhận quyền sử dụng đất

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 38 của Luật này;

b) Tổ chức kinh tế, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

c) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao;

d) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;

đ) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 34 và điểm e khoản 2 Điều 38 của Luật này, trừ các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 46 của Luật này;

e) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

g) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở;

h) Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

i) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

k) Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất;

l) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

m) Tổ chức trong nước, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

n) Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

o) Tổ chức trong nước là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách, sáp

nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức của tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi.

2. Tổ chức trong nước, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 6 Điều 46 và Điều 49 của Luật này.

3. Đối với khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì việc nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và quy định của Chính phủ.

Điều 30. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

7. Bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

Điều 31. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề

1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; đồng thời phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 127 của Luật này đối với trường hợp quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác.

Điều 32. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Luật này được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm phải nộp.

3. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích đó.

Mục 2

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC TRONG NƯỚC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này.

2. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:

- a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;
- b) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
- d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;
- đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật này.

4. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khi thực hiện quyền chuyển nhượng, thế chấp bằng quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với thời gian được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

c) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này; người mua, thuê tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được Nhà nước miễn tiền thuê đất có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều này và có trách nhiệm sử dụng đúng mục đích đã được giao; bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả. Việc khai thác sử dụng quỹ đất đã được nhà nước cho thuê đất kết hợp vào mục đích khác thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với quỹ đất đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất được phép chủ động khai thác, sử dụng kết hợp vào mục đích khác nhưng không được làm thay đổi mục

đích sử dụng chính của quỹ đất đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Việc khai thác, kết hợp phải được hạch toán kinh doanh theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập, pháp luật thuế và pháp luật có liên quan.

b) Đối với quỹ đất do đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng có hoạt động liên doanh liên kết với tổ chức kinh tế thì phải xây dựng Phương án khai thác sử dụng quỹ đất kết hợp vào mục đích khác trình cơ quan chủ quản xem xét chấp thuận.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.

Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật này;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này.

4. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật này;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật này.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

1. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Đất của cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Quyền sử dụng đất của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã khi giải thể, phá sản thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do thành viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng đất đó là của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và được xử lý theo hợp đồng hợp tác, điều lệ của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, nghị quyết của đại hội thành viên.

3. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật.

Mục 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất

1. Cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, người nghèo; cá nhân là người dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số thì được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

2. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này;

b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác;

c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Cho tổ chức, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc

hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 34 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này;

g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;

i) Trường hợp đất không thuộc diện Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ thì có quyền tự đầu tư trên đất thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 123 của Luật này.

3. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, trừ trường hợp sử dụng đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này;

b) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 47 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;

c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

đ) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

4. Cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ

quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6. Cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này.

2. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 38 của Luật này;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 38 của Luật này.

Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này.

2. Cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp cộng đồng dân cư được nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất không thu tiền sử dụng đất.

Mục 4

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI CÓ CHỨC NĂNG NGOẠI GIAO, TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

1. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này;

b) Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

c) Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất;

d) Trường hợp không còn nhu cầu sử dụng phải chuyển giao cho Nhà nước Việt Nam và được bồi hoàn giá trị còn lại của công trình theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành

viên có quy định khác thì tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có quyền và nghĩa vụ theo điều ước quốc tế đó.

Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này;

b) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 47 của Luật này;

d) Cho thuê nhà ở, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất.

4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do mua cổ phần, phần vốn góp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều 34 của Luật này.

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này.

4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 42 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 42 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này;

c) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 42 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 34 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này;

b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này.

Điều 45. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam; có quyền sử dụng đất ở do nhận chuyển quyền.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 30 của Luật này;

b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 34 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

c) Chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật này;

d) Thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

3. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

a) Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 2 Điều 38 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

c) Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính.

4. Trường hợp trong số những người nhận thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì những người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính.

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phần thừa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Mục 5

ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 46. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này;

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật;

e) Không vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm nhưng đã được xử lý.

2. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án bất động sản:

a) Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm

tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuê, phí, lệ phí liên quan đến đất đai;

c) Các điều kiện khác theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều Điều 47, Điều 48 và Điều 49 của Luật này.

4. Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

5. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

6. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải thể hiện các nội dung sau:

- a) Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất;
- b) Kế hoạch sản xuất kinh doanh nông nghiệp;
- c) Vốn đầu tư;
- d) Thời hạn sử dụng đất mà tổ chức kinh tế đề nghị;
- đ) Tiến độ sử dụng đất.

7. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất:

a) Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất;

b) Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

Điều 47. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư

đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê đất được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

3. Người mua tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

4. Người mua tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án và phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của Luật này.

5. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật này.

Điều 48. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp huyện cho cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Điều 49. Trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Cá nhân là người sử dụng đất tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở, nếu được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn mười (10) năm kể từ ngày được giao đất lần thứ hai, trừ trường hợp được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng đất hoặc chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Cá nhân là người sử dụng đất tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn đã được Nhà nước cho thuê đất theo chính sách hỗ trợ mà được miễn tiền thuê đất, nếu không có nhu cầu sử dụng đất thì được cho thuê lại quyền sử dụng đất hoặc trả lại đất cho Nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có

đất xem xét giao đất cho người có nhu cầu sử dụng tại địa phương.

Chương IV

ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Điều 50. Địa giới hành chính

1. Địa giới hành chính được lập theo đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh. Hồ sơ địa giới hành chính thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó.

2. Bộ Nội vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan xác định địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

3. Phạm vi quản lý đất đai trên đất liền được xác định theo đường địa giới hành chính của từng đơn vị hành chính được xác định theo quy định của pháp luật; đối với các địa phương có biển thì bao gồm cả phần diện tích đất có mặt nước ven biển.

4. Tranh chấp địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh thì do Bộ Nội vụ chủ trì phối hợp với các địa phương có liên quan thống nhất phương án giải quyết. Trường hợp các địa phương có liên quan không thống nhất với phương án giải quyết thì Bộ Nội vụ lập hồ sơ báo cáo Chính phủ trình Quốc hội xem xét, quyết định.

5. Tranh chấp địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan phối hợp giải quyết. Trường hợp không thống nhất được phương án giải quyết thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ báo cáo Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định.

6. Bộ Nội vụ quy định lập, quản lý hồ sơ địa giới hành chính và giải quyết tranh chấp địa giới hành chính các cấp.

Điều 51. Đo đạc, lập bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính là cơ sở để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn; ở những nơi không có đơn vị hành chính cấp xã thì thành lập theo đơn vị hành chính cấp huyện.

2. Bản đồ địa chính phải được chỉnh lý khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập, chỉnh lý, quản lý, lưu trữ, khai thác bản đồ địa chính ở địa phương và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc đo đạc, lập, chỉnh lý, quản lý, lưu trữ, khai thác bản đồ địa chính.

Mục 2

ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI

Điều 52. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

1. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm các hoạt động sau đây:

- a) Điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai;
- b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất;
- c) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp;
- d) Xây dựng, duy trì, nâng cấp hệ thống quan trắc tài nguyên đất.
- đ) Điều tra đánh giá đất theo chuyên đề;

2. Định kỳ điều tra, đánh giá đất đai:

a) Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này thực hiện theo định kỳ 05 năm một lần; quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thực hiện thường xuyên, hàng năm hoặc đột xuất theo yêu cầu.

b) Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thực hiện theo yêu cầu đột xuất phục vụ nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

Điều 53. Bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai

1. Khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm phải được khoanh vùng bảo vệ, cải tạo, phục hồi.

2. Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất bị thoái hóa

a) Phân loại mức độ phải bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đối với diện tích đất bị thoái hóa đã được xác định;

b) Lập, thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Kiểm soát các khu vực đất bị thoái hóa chưa được bảo vệ, cải tạo theo điểm b, khoản 2 Điều này gồm: khoanh vùng, cảnh báo, không cho phép hoặc hạn chế hoạt động trên đất nhằm giảm thiểu tác động xấu đến đất.

3. Việc bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm bao gồm đất có mặt nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

4. Nhà nước có chính sách khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm, thoái hóa.

Điều 54. Tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai

1. Chính phủ quy định:

a) Điều kiện về năng lực của đơn vị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai;

b) Điều kiện về năng lực, trách nhiệm và quyền lợi của nhà đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường đất ở khu vực đất bị ô nhiễm theo quy định tại điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều này;

c) Chính sách khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm, thoái hóa.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Quy định cụ thể việc điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai theo quy định tại Điều 52 và Điều 53 của Luật này;

b) Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai theo vùng và theo chuyên đề;

c) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; khu vực đất ô nhiễm do lịch sử để lại;

d) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch xử lý, bảo vệ, cải tạo và phục hồi khu vực ô nhiễm môi trường đất đặc biệt nghiêm trọng thuộc trường hợp ô nhiễm môi trường đất do lịch sử để lại hoặc không xác định được tổ chức, cá nhân gây ô nhiễm thực hiện theo pháp luật bảo vệ môi trường;

đ) Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn trong việc xây dựng kế hoạch và thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh;

e) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo phục hồi đất của địa phương;

g) Tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai và diện tích đất đã được bảo vệ, cải tạo, phục hồi của các vùng, cả nước.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; xây dựng và thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa trên địa bàn tỉnh; cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp;

b) Thống kê và công bố các khu vực ô nhiễm môi trường đất bao gồm đất có mặt nước; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo và phục hồi môi trường đất ở khu vực đất bị ô nhiễm trên địa bàn;

4. Nhà đầu tư thực hiện dự án xử lý, cải tạo phục hồi đất bị ô nhiễm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này được khai thác, sử dụng toàn bộ hoặc một phần diện tích đất sau khi đã hoàn thành xử lý, cải tạo phục hồi đất, nước mặt bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường.

5. Người sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra.

6. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ cải tạo phục hồi đất đai được thực hiện bằng nguồn vốn sự nghiệp môi trường và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

Điều 55. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

1. Thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ và kiểm kê đất đai theo chuyên đề.

2. Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện trên phạm vi đơn vị hành chính các cấp theo quy định như sau:

a) Việc thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;

b) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần;

c) Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện đối với các loại đất quy định tại Điều 10 của Luật này và một số chỉ tiêu quan sát để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 05 năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai và được lập theo từng đơn vị hành chính các cấp, vùng kinh tế - xã hội và cả nước.

4. Việc kiểm kê đất đai chuyên đề để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

5. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện và phê duyệt việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh và gửi báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước.

6. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Chương V

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 56. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia đã được phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất.

2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh.

4. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với các chỉ tiêu do quy hoạch sử dụng đất của cấp trên phân bổ; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định được nội dung sử dụng đất đến cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên.

6. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo

vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

7. Bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định, bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai.

8. Việc lập, quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp phải bảo đảm tính nhân dân, sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân; bảo đảm công khai, minh bạch.

9. Các quy hoạch sử dụng đất có thể lập đồng thời; quy hoạch được lập, thẩm định xong trước được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh phù hợp quy hoạch cao hơn.

Điều 57. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập đồng bộ, thống nhất, bao gồm:

- a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- c) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- d) Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- đ) Quy hoạch sử dụng đất an ninh.

2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về quy hoạch.

3. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cụ thể hoá quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

Điều 58. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thời kỳ, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

2. Thời kỳ, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thống nhất với thời kỳ, tầm nhìn của quy hoạch tỉnh.

3. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm. Tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm.

4. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hằng năm.

Điều 59. Nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nhiệm vụ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Yêu cầu về nội dung, phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- c) Nguồn kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

d) Thời hạn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng nhiệm vụ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ tổ chức thẩm định và phê duyệt;

b) Bộ Quốc phòng xây dựng nhiệm vụ lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng trình Thủ tướng Chính phủ tổ chức thẩm định và phê duyệt;

c) Bộ Công an xây dựng nhiệm vụ lập kế hoạch sử dụng đất an ninh trình Thủ tướng Chính phủ tổ chức thẩm định và phê duyệt;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng cấp tỉnh gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến trước khi trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

đ) Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

e) Cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng nhiệm vụ lập kế hoạch sử dụng hằng năm trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

3. Việc lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Điều 60. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia, bao gồm:

a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, phát triển văn hóa, bảo vệ môi trường, biến đổi khí hậu của quốc gia; quy hoạch tổng thể quốc gia;

b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;

c) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, chất lượng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước;

d) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương;

đ) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch đầu tư công trung hạn của cả nước;

c) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ trước;

đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Xác định diện tích các loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 24 Luật Quy hoạch trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm;

b) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm đến vùng kinh tế - xã hội.

5. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

6. Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Điều 61. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh;

c) Quy hoạch tỉnh;

d) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

đ) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, chất lượng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của tỉnh;

e) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, cấp huyện; nguồn lực đầu tư công và các nguồn lực khác;

g) Định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

b) Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh, gồm: đất chăn nuôi tập trung, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại - dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất có di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất phát triển hạ tầng (trong đó xác định chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở khoa học công nghệ, cơ sở thể dục thể thao, đất thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính viễn thông, đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển công nghệ cao); đất tôn giáo; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất bãi thải, xử lý chất thải;

c) Xác định chỉ tiêu các loại đất quy định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

d) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lấn biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

đ) Khoanh vùng các loại đất quy định tại điểm b khoản này theo các khu vực sử dụng đất gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp tỉnh;

g) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ quy hoạch đô thị để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ.

Điều 62. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch đô thị của thành phố trực thuộc Trung ương đối với trường hợp không lập quy hoạch sử dụng đất;

b) Các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành;

c) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cấp huyện;

d) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của cấp huyện;

đ) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của cấp huyện;

e) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp xã; đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất ở, đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng;

g) Định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường; đảm bảo phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn;

b) Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện thông tin đến cấp xã trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

c) Xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã gồm: đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất nông nghiệp khác; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất phát triển hạ tầng (đất chợ, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng); đất cơ sở tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; đất có mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác; đất phục vụ xây dựng công trình ngầm;

d) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 24 Luật Quy hoạch;

đ) Xác định diện tích các vùng phụ cận theo định hướng giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt;

e) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực hạn chế sử dụng đất liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài;

g) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lân cận để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

h) Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất 05 năm cấp huyện theo các điểm b, c, d, đ, e và g khoản này.

i) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

k) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Đối với quận, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng của địa phương.

4. Đối với những khu vực còn lại, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này đã có quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải cập nhật định hướng về hệ thống đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 63. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

1. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch xây dựng đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Hiện trạng sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;

c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực của các cấp; của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

d) Chủ trương đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong năm kế hoạch;

đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

2. Tiêu chí lựa chọn các công trình, dự án ưu tiên trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh;

b) Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường;

c) Tính khả thi của việc thực hiện.

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch và được xác định đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

b) Danh mục các công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất bị thu hồi;

c) Diện tích các loại đất, danh mục các công trình, dự án đã được xác định trong năm kế hoạch trước được tiếp tục thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật này;

d) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải

xin phép trong năm kế hoạch thể hiện thông tin đến từng thửa đất;

đ) Danh mục dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra từ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công

e) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; xây dựng và cập nhật dữ liệu kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 64. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:

a) Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của quốc gia;

c) Hiện trạng sử dụng đất và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

d) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

3. Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực đất đai ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

4. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

Điều 65. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cơ quan tài nguyên và môi trường cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

4. Bộ Quốc phòng tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất an ninh.

5. Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ quy hoạch.

6. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia và các địa phương có biên được lập bao gồm cả phần đất có mặt nước ven biển.

Điều 66. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc

phòng, quy hoạch sử dụng an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến các sở, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch sử dụng đất;

b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 45 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

3. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nhà văn hóa các xóm, tổ dân phố, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 ngày, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện là 15 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

4. Các ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần phải được tổng hợp một cách đầy đủ, chính xác và phải được tiếp thu, giải trình một cách khách quan, minh bạch, nghiêm túc và thấu đáo.

Điều 67. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

a) Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

b) Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

c) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện, bao gồm:

a) Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học để lập quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với các căn cứ và nội dung quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Hiệu quả kinh tế - xã hội - môi trường;

d) Tính khả thi của quy hoạch sử dụng đất.

3. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Căn cứ, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất, với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;

c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

4. Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất các cấp có trách nhiệm thẩm định và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 65 của Luật này; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất các cấp tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

5. Việc thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Điều 68. Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với các trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất; dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng

lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ là rừng tự nhiên, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên theo quy hoạch trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 69. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm tổ chức rà soát quy hoạch sử dụng đất định kỳ 05 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

2. Việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

3. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Do điều chỉnh quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của tỉnh;

b) Có điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương;

c) Do tác động của thiên tai, chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

4. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Do điều chỉnh của quy hoạch cấp trên trực tiếp làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của cấp huyện;

b) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương;

c) Do chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

d) Do tác động của thiên tai, ứng phó sự cố về môi trường làm thay đổi mục đích sử dụng đất; việc triển khai thực hiện quy hoạch tác động tiêu cực đến an sinh xã hội, môi trường sinh thái và ảnh hưởng đến cộng đồng;

đ) Có biến động về nguồn lực thực hiện quy hoạch, hình thành dự án trọng điểm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng làm thay đổi định hướng sử dụng đất.

5. Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều này và được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt cho phép điều chỉnh.

6. Trong quá trình tổ chức thực hiện có thể điều chỉnh về quy mô, địa điểm hoặc nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất.

7. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

8. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt.

Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các điều Điều 60, Điều 61, Điều 62, Điều 64, Điều 65, Điều 66, Điều 67, Điều 68 và Điều 71 của Luật này.

9. Cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Điều 70. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Việc lựa chọn tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng cấp huyện thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 71. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.

2. Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Thời điểm, thời hạn công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Chậm nhất là 10 ngày kể từ ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt, phải thực hiện việc công bố công khai;

b) Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Tài liệu công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Văn bản phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;

c) Hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 72. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ quy định chi tiết về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ lập, trình tự lập, điều chỉnh, lấy ý kiến, phê duyệt, công bố kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; tiêu chí khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Chính phủ tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố

trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

3. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

5. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm liên tục được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải xem xét, đánh giá để tiếp tục thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm tiếp theo hoặc hủy bỏ và phải công bố việc tiếp tục thực hiện hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định.

6. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã.

7. Kế hoạch sử dụng đất được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cùng cấp. Đối với kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng cấp huyện được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 73. Báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trách nhiệm báo cáo về kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 15 tháng 10 hàng năm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 của năm cuối kỳ kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 của năm cuối kỳ kế hoạch sử dụng đất.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của cả nước để tham mưu Chính phủ báo cáo Quốc hội vào năm cuối của thời kỳ quy hoạch.

Chương VI

THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT

Điều 74. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong các trường hợp sau đây:

1. Trụ sở làm việc;
2. Làm căn cứ quân sự;
3. Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự;
5. Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, bệnh viện, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân.
9. Làm nhà công vụ, nhà khách, nhà ở doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân.
10. Làm cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Điều 75. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa, trong các trường hợp sau:

1. Xây dựng công trình công cộng:
 - a) Công trình giao thông bao gồm: đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn (kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người), điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, sân bãi, nhà để xe ô tô; bến phà, bến xe, trạm thu phí, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt; nhà ga đường sắt; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; công trình hàng không; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang

bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải;

b) Công trình thủy lợi bao gồm: đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, hồ chứa nước, đường hầm thủy công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước (kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải thu hồi đất); các công trình thủy lợi đầu mối (kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi);

c) Công trình cấp nước, thoát nước bao gồm: nhà máy nước; trạm bơm nước; các loại bể (tháp) chứa nước; tuyến ống cấp nước, thoát nước; hồ điều hòa; công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn (kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước);

d) Công trình xử lý chất thải rắn: trạm trung chuyển; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại (kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất - sửa chữa - bảo dưỡng công trình xử lý chất thải rắn);

đ) Công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng, bao gồm: nhà máy điện và các công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; các công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng;

e) Công trình dầu khí, bao gồm: giàn khai thác, công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí, hệ thống đường ống dẫn, hành lang bảo vệ an toàn công trình để đảm bảo an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; các công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học;

g) Công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, bao gồm: hệ thống cột, cống, bể cáp và đường cáp truyền thông tin, các trạm thu - phát, xử lý tín hiệu viễn thông, trung tâm dữ liệu kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để đảm bảo an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; công trình khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hoá xã; các công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

h) Chợ dân sinh, chợ đầu mối;

i) Công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm phật đường; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và các công trình tôn giáo khác;

k) Công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và các công trình tín ngưỡng khác;

l) Khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng, bao gồm: công viên, vườn hoa, bãi tắm và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác; công trình hội họp và các hoạt động khác phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương.

2. Xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp:

a) Trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thành lập hoặc cho phép hoạt động;

b) Trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội;

c) Cơ sở văn hoá, di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, bao gồm: trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; các công trình di tích; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật, cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của các đoàn nghệ thuật; công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ;

d) Cơ sở y tế, cơ sở dịch vụ xã hội: bệnh viện, phòng khám; phòng chẩn trị y học cổ truyền; cơ sở dịch vụ cận lâm sàng; cơ sở cấp cứu ngoại viện; nhà hộ sinh, điều dưỡng, phục hồi chức năng, chỉnh hình, dưỡng lão; trạm y tế; cơ sở phòng chống dịch bệnh; cơ sở nghiên cứu, thí nghiệm chuyên ngành y tế; các cơ sở y tế khác; khu nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn được nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

đ) Cơ sở giáo dục, đào tạo: nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường phổ thông, trường trung học chuyên nghiệp, trường cao đẳng, trường đại học, học viện, trường dạy nghề được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

e) Cơ sở thể dục thể thao: khu liên hợp thể thao, trung tâm đào tạo, huấn luyện vận động viên thể thao; sân vận động, nhà thi đấu, sân tập luyện, thi đấu các môn thể thao; bể bơi do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

g) Cơ sở khoa học và công nghệ: trung tâm nghiên cứu ứng dụng tiến bộ khoa học và công nghệ; công viên công nghệ; hệ thống chuẩn đo lường, phòng thí nghiệm trọng điểm; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ; trạm khí tượng thủy văn, trạm nghiên cứu địa chấn, cơ sở nghiên cứu vũ trụ; các trung tâm cơ sở dữ liệu chuyên ngành và các cơ sở nghiên cứu chuyên ngành khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

h) Cơ sở ngoại giao: trụ sở của các đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý;

i) Công trình sự nghiệp về xử lý môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, kiểm dịch động thực vật, khí tượng, thủy văn, đăng kiểm và các công trình sự nghiệp khác.

3. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khác, bao gồm:

a) Dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư; dự án khu dân cư nông thôn do tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện;

b) Khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ thông tin tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao;

c) Khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn,

tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản phục vụ trên phạm vi liên huyện hoặc liên vùng; dự án trồng, bảo tồn gen cây thuốc để phát triển dược liệu y học cổ truyền.

d) Dự án lấn biển;

đ) Hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép (kể cả hạng mục công trình phục vụ cho việc khai thác, chế biến khoáng sản gắn liền với khu vực khai thác và hành lang bảo vệ an toàn cho việc khai thác mà phải thu hồi đất);

e) Thu hồi đất để giao tổ chức phát triển quỹ đất do Nhà nước thành lập để thực hiện dự án tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này nhằm đảm bảo tiếp cận đất đai công khai, minh bạch, tăng thu ngân sách đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội;

g) Thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 của Điều này và các điểm a, b, c, d, l khoản này mà có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký thực hiện mà việc sử dụng đất không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 của Luật này;

h) Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt;

i) Xây dựng cơ sở tôn giáo;

k) Thu hồi đất khi điều chỉnh biên giới quốc gia;

l) Thu hồi phần diện tích đất trên bề mặt để phục vụ xây dựng công trình ngầm.

4. Các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của điều này thực hiện theo quy định tại Điều 117 và Điều 123 của Luật này.

Điều 76. Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải dựa trên các căn cứ sau đây:

a) Các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật này;

b) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

d) Trường hợp chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng cần thu hồi ngay để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

2. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Đáp ứng các quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Dự án đầu tư thuộc diện thu hồi đất đã có quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định

chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Đã hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư.

Điều 77. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

2. Người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm;

3. Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền hoặc không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, công khai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất;

4. Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê mà người được giao đất, thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này;

5. Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

6. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính trong các trường hợp sau đây:

a) Không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày có thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

b) Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quá thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế.

7. Đất trồng cây hằng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng;

8. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa vào sử dụng 12 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi không đưa đất vào sử dụng mà không thực hiện.

9. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà chưa hoàn thành đầu tư, xây dựng để đưa đất vào sử dụng khi hết thời gian theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời gian được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa hoàn thành đầu tư, xây dựng để đưa dự án vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng đối với chủ đầu tư.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 78. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất,

có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật.

b) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

c) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn trừ trường hợp đất nông nghiệp giao có thời hạn cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong hạn mức giao đất;

d) Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà không thuộc trường hợp được chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất theo quy định.

2. Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất;

3. Thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người:

a) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người các loại đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không có khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định;

b) Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; các loại đất khác bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai mà không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

4. Việc thu hồi đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của người để thừa kế đã chết đó đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

d) Văn bản chấm dứt dự án đầu tư đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.

đ) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

e) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này;

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 79. Thẩm quyền thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh thuộc các trường hợp quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật này sau khi có văn bản chấp thuận của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an. Trường hợp không thống nhất ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau:

a) Thu hồi đất thuộc các trường hợp quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật này không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất; trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

b) Thu hồi đất đối với cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư thuộc trường hợp quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Luật này.

4. Việc thu hồi đất đối với đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 2 Điều này thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) nhưng chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 80. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

3. Người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Khi quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai, người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

5. Hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất mà không tính thời gian quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 81. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý,

khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này;

2. Đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm:

a) Đơn vị, tổ chức có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập đối với từng dự án bao gồm: Lãnh đạo Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch; đại diện cơ quan Tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi; đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi. Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương. Ủy ban nhân dân cấp huyện mời đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và đại diện các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát.

3. Đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chức trách, nhiệm vụ được giao.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo theo dõi việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cấp huyện; kịp thời tháo gỡ khó khăn không thuộc thẩm quyền của cấp huyện.

5. Đất đã thu hồi theo quy định tại các điều Điều 74, Điều 75, Điều 76 và Điều 77 của Luật này mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; tại khu vực đô thị thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

Điều 82. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến của người dân về các nội dung:

a) Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên vùng đất dự kiến thu hồi;

b) Các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất;

c) Dự kiến nội dung kế hoạch triển khai bồi thường, hỗ trợ;

d) Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất bị thu hồi phải chuyển chỗ ở và kế hoạch tái định cư.

2. Thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất bị thu hồi trong thời hạn chậm nhất là 90 ngày trước khi ra quyết định thu hồi đất đối với đất thu hồi là đất nông nghiệp và chậm nhất là 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp; niêm

yết danh sách người có đất bị thu hồi trên địa bàn quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi;

Trường hợp không liên lạc và không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi thì thông báo trên đài truyền hình, phát thanh Trung ương, địa phương trong 03 lần liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong suốt thời gian giải phóng mặt bằng.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, các cơ quan có liên quan và người có đất bị thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất bị thu hồi;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các đoàn thể nhân dân cùng cấp, các cơ quan có liên quan điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị thu hồi;

đ) Trường hợp người có đất bị thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất bị thu hồi và đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận thực hiện.

Việc tổ chức, vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất bị thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất bị thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, nếu không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 83 của Luật này.

3. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có

đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b) Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 79 của Luật này quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Việc quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 79 của Luật này quyết định thu hồi đất sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

d) Trường hợp người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện.

Trường hợp người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 84 của Luật này.

5. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này.

6. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư và người có đất bị thu hồi được bàn giao nhà ở tái định cư, trừ trường hợp được phép thu hồi đất sau đây:

a) Người có đất bị thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;

b) Được bố trí tái định cư bằng suất đất tái định cư và người được bố trí tái định cư lựa chọn phương án tự xây nhà ở;

c) Người có đất bị thu hồi đồng ý nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở.

d) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã bố trí nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tạm cư đảm bảo điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho người có đất bị thu hồi nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc thu hồi đất.

Điều 83. Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Nguyên tắc cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:

a) Việc cường chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cường chế được thực hiện trong giờ hành chính.

2. Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi;

c) Quyết định cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cường chế đã nhận được quyết định cường chế có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cường chế từ chối không nhận quyết định cường chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cường chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cường chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cường chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau:

a) Tổ chức được giao thực hiện cường chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cường chế;

b) Trường hợp người bị cường chế chấp hành quyết định cường chế thì tổ chức được giao thực hiện cường chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Trường hợp người bị cường chế không chấp hành quyết định cường chế thì tổ chức được giao thực hiện cường chế thi hành quyết định cường chế.

Điều 84. Cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Nguyên tắc cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện như sau:

a) Việc cường chế phải tiến hành công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cường chế được thực hiện trong giờ hành chính. Không thực hiện cường chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ

theo quy định của pháp luật, ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; trong thời gian 15 ngày trước và sau Tết nguyên đán và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương;

c) Việc cưỡng chế thu hồi đất thực hiện với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và đối tượng khác có liên quan đến khu đất thu hồi (nếu có).

d) Không được cưỡng chế thu hồi đất nếu chưa bố trí tái định cư hoặc bố trí tạm cư cho người có đất bị thu hồi.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có đất bị thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất bị thu hồi và cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

Thời hạn thi hành quyết định cưỡng chế là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận quyết định cưỡng chế; trường hợp quyết định cưỡng chế có ghi thời hạn thi hành nhiều hơn 10 ngày làm việc thì thực hiện theo thời hạn đó.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế, gồm Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; thanh tra, tư pháp, tài nguyên và môi trường, xây dựng, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế;

c) Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho

người có tài sản nhận lại tài sản.

5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

c) Lực lượng Công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quyết định thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với Ban cưỡng chế niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

đ) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban thực hiện cưỡng chế có yêu cầu.

6. Kinh phí cưỡng chế thu hồi đất do Ngân sách nhà nước bảo đảm, được lập thành một khoản trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 85. Trưng dụng đất

1. Nhà nước trưng dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 14 của Luật này.

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản; trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất ngay tại thời điểm trưng dụng. Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

Chậm nhất là 48 giờ, kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất. Người có thẩm quyền trưng dụng đất không được phân cấp thẩm quyền cho người khác.

4. Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng có hiệu lực thi hành. Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng.

Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trưng dụng được tính từ ngày ra quyết định đến không quá 30 ngày kể từ ngày bãi bỏ tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

5. Người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng phải chấp hành quyết định trưng dụng. Trường hợp quyết định trưng dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật mà người có đất trưng dụng không chấp hành thì người quyết định trưng dụng đất ra quyết định cưỡng chế thi hành và tổ chức cưỡng chế thi hành hoặc giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.

6. Người có thẩm quyền trưng dụng đất có trách nhiệm giao cho tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng đất trưng dụng đúng mục đích, hiệu quả; hoàn trả đất khi hết thời hạn trưng dụng; bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

7. Việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có đất trưng dụng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại; trường hợp người có đất trưng dụng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra;

b) Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán;

c) Trường hợp người có đất trưng dụng chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng.

Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trưng dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trưng dụng đất;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất trưng dụng thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra trên cơ sở văn bản kê khai của người sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Căn cứ vào mức bồi thường thiệt hại do Hội đồng xác định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức bồi thường;

đ) Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất.

Chương VII

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 86. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng

với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.

3. Người có quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản gắn liền với đất, chủ cơ sở sản xuất kinh doanh do phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

4. Nhà nước xem xét hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để tạo điều kiện cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.

5. Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho nhiều dự án.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án tái định cư để đảm bảo chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi; việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

7. Chính phủ quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 87. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng mà cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 78 của Luật này thì người có đất bị thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 75 và Điều 76 của Luật này.

3. Đối với trường hợp tổ chức thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất, tài sản do Nhà nước giao quản lý thì được thực hiện như sau:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất.

b) Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bố trí vị trí mới hoặc chuyển đổi vị trí đất phù hợp.

c) Khi Nhà nước thu hồi đất, tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới thì tổ chức đó được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu

tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 88. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư

Trường hợp dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật về đầu tư công thì việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định tại Luật này.

Điều 89. Kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước đảm bảo. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm: Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất thu hồi để thực hiện dự án đầu tư, chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản chi phí khác.

2. Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của dự án.

3. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi.

b) Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất bị thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phê duyệt phương án chi trả bồi thường chậm cho người có đất thu hồi. Kinh phí chi trả bồi thường chậm được lấy từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án.

4. Trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của Chủ đầu tư mở tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ theo lãi suất không kỳ hạn.

5. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Mục 2**BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT****Điều 90. Điều kiện được bồi thường về đất khi 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**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận quy định tại Điều 130 của Luật này;
- b) Có một trong các quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền
- c) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này;
- d) Có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật kèm theo một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác.
- đ) Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai;
- e) Được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.
- g) Việc bồi thường về đất đối với các trường hợp không thuộc quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 174 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

4. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

6. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

7. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

8. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

9. Các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này phải có thêm một trong các điều kiện quy định tại điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này.

Điều 91. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người có đất bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 172 và Điều 173 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường theo quy định của Chính phủ.

Điều 92. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 93. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Điều 94. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất.

Điều 95. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng quy định tại khoản 5 Điều 115 của Luật này; tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 43 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Điều 96. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 102 của Luật này.
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý.
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 77 và các điểm a, b, c, d và g khoản 1 Điều 78 của Luật này.
4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 91 của Luật này.

Mục 3

BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT

Điều 97. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình có trách nhiệm tháo dỡ nhà ở, công trình và được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Điều 98. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đối với cây trồng đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và giá thị trường tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hộ gia đình, cá nhân có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại.

Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và giá thị trường ở địa phương tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

4. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng theo quy định của pháp luật về trồng trọt; đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Điều 99. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này.

Điều 100. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e và i khoản 1 Điều 77 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 78 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 101. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn

Khi Nhà nước xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 102. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi 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

1. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau:

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sân

xuất kinh doanh;

d) Kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

đ) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

2. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 114 của Luật này;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

đ) Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

e) Diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 172 của Luật này do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng;

Mục 4

HỖ TRỢ

Điều 103. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;

b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;

c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;

2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất bị thu hồi cho từng dự án cụ thể.

Điều 104. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 172 của Luật đất đai đối với các đối tượng sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, cá nhân là người thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hàng tháng theo quy định của pháp luật, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà

không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông lâm trường quốc doanh (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp);

c) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp.

Mức hỗ trợ cụ thể tại khoản này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương.

2. Đối với người trong độ tuổi lao động trực tiếp sản xuất nông nghiệp ngoài việc được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại khoản 5 Điều này.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất bị thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất bị thu hồi.

5. Tổ chức thực hiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi

a) Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan trình Thủ tướng Chính phủ quyết định cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất bị thu hồi đất trong độ tuổi lao động quy định tại khoản 2 và 3 Điều này.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và điều kiện thực tế tại địa phương quy định mức hỗ trợ cụ thể phù hợp với từng đối tượng có đất thu hồi đất trong độ tuổi lao động quy định tại khoản 2 và 3 Điều này;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người trong độ tuổi lao động tại địa phương. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất bị thu hồi.

Mục 5**TÁI ĐỊNH CƯ****Điều 105. Lập và thực hiện dự án tái định cư**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường;

b) Hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ.

c) Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Lựa chọn địa điểm tái định cư thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

b) Tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất bị thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;

c) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương với trường hợp tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất bị thu hồi không có đất để bố trí tái định cư.

4. Khu tái định cư có thể bố trí cho người có đất bị thu hồi của nhiều dự án. Trường hợp khu tái định cư sau khi đã giao đất tái định cư mà còn quỹ đất thì được giao đất, cho thuê đất cho cá nhân quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 Điều 120 của Luật này hoặc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 121 của Luật này.

Điều 106. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư mà không có nhu cầu tái định cư thì được bồi thường bằng tiền.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi thì được Nhà nước bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật này.

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện

tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi.

4. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại thì được bố trí tái định cư tại chỗ. Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất bị thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất bị thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn.

Người có đất ở thu hồi mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương.

5. Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư.

6. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất trong bảng giá đất, trường hợp nơi tái định cư chưa có giá trong bảng giá đất thì áp dụng giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Trường hợp người có đất ở thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về đất ở không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư bị thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về nhà ở chung cư không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

8. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Chương VIII

PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Điều 107. Phát triển quỹ đất

1. Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư và các dự án tái định cư.

2. Việc phát triển quỹ đất, quản lý và sử dụng quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật.

3. Đất đưa vào để tạo quỹ đất bao gồm:

a) Đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 77 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 78 của Luật này;

b) Đất thu hồi theo quy định tại điểm e và điểm g khoản 3 Điều 75 của Luật này;

c) Đất do Nhà nước quản lý nhưng chưa đưa vào sử dụng;

d) Đất thu hồi của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp do sắp xếp lại, xử lý nhà,

đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; do sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường;

đ) Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà Nhà nước thu hồi đất giao quản lý;

e) Đất do tổ chức phát triển quỹ đất nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Điều 108. Dự án sử dụng quỹ đất do Nhà nước tạo lập

1. Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các dự án sau:

a) Dự án nhà ở thương mại;

b) Dự án đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ;

c) Dự án hỗn hợp gồm nhà ở và kinh doanh dịch vụ, thương mại;

d) Dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển;

e) Dự án lấn biển.

2. Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện tạo quỹ đất để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để thực hiện các dự án sau:

a) Dự án tái định cư;

b) Dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ.

3. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư thì đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện.

Điều 109. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất của địa phương là Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để tiếp nhận và ứng vốn phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, để tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 107 của Luật này.

2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất.

4. Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, và cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất.

Điều 110. Quản lý, khai thác quỹ đất

1. Quỹ đất theo quy định tại khoản 3 Điều 107 của Luật này do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức phát

triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn, chiếm đất.

2. Đất thuộc quỹ đất được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

3. Quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả theo quy định của Chính phủ.

Điều 111. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập theo mô hình đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập ở cấp tỉnh hoặc cấp huyện để phục vụ công tác phát triển quỹ đất tại địa phương.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất có nhiệm vụ:

- a) Thực hiện các dự án tạo quỹ đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 108 của Luật này;
- b) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho các dự án khác;
- c) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Quản lý, khai thác quỹ đất;
- đ) Tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- e) Cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp;
- g) Cung cấp các dịch vụ công về đất đai;
- h) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với các đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp nhà nước cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích.

4. Chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập được khấu trừ vào tiền sử dụng đất trước khi nộp vào ngân sách nhà nước.

5. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất quy định tại khoản 3 Điều này được sử dụng từ Quỹ phát triển đất hoặc do Ngân sách Nhà nước bảo đảm.

6. Chi phí tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp được cấp từ ngân sách nhà nước; ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển; vay từ các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; huy động vốn của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương IX

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 112. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này;

b) Quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đối với dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đối với dự án xây dựng công trình ngầm, công trình trên không, dự án lấn biển.

4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc căn cứ vào tiến độ giải phóng mặt bằng cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ giải phóng mặt bằng.

5. Căn cứ cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Chính phủ quy định chi tiết về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 113. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

Điều 114. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 172 của Luật này.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 115 của Luật này.

3. Người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

4. Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 206 của Luật này.

6. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 120 của Luật này.

Điều 115. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Cá nhân được giao đất ở.

2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất ở do được bồi thường bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

5. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

6. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều Điều 120, Điều 121 và Điều 122 của Luật này.

Điều 116. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 114 và Điều 115 của Luật này.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; công trình công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại dịch vụ để hoạt động du lịch.

3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo giá thuê đất ổn định trong 05 (năm) năm trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hàng năm.

c) Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 32 của Luật này.

4. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều Điều 120, Điều 121 và Điều 122 của Luật này.

Điều 117. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép:

- a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;
- b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;
- c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung;
- d) Chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 114 sang các loại đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 115 hoặc Điều 116 của Luật này.
- đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;
- e) Chuyển sang đất thương mại dịch vụ đối với các loại đất: đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;
- g) Chuyển sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đối với các loại đất: đất thương mại dịch vụ; đất xây dựng công trình sự nghiệp.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải đăng ký biến động theo quy định của pháp luật mà không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Việc chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 120 của Luật này.

Điều 118. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và phù hợp với quy định tại Điều 112 của Luật này. Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

2. Đối với các dự án đầu tư vào khu vực hạn chế sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư được quy định tại khoản 2 0 và khoản 5 Điều 64 Luật này.

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước;

c) Đảm bảo các điều kiện khác theo quy định của pháp luật khác có liên quan.

4. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở;

c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 75 Luật này;

d) Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.

5. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đối với quỹ đất đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 121, khoản 2 Điều 122 và khoản 2 Điều 123 của Luật này thì được thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;

c) Thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Điều 119. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn quyền sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này không được ủy quyền.

Mục 2

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 120. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 114 của Luật này.
2. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 75 mà sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư.
3. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và các điểm a, b, c và d khoản 3 của Điều 75 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này và chỉ có một nhà đầu tư đăng ký thực hiện.
4. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:
 - a) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng; sỹ quan, hạ sỹ quan, công nhân công an; người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách mà chưa được giao đất ở, nhà ở; xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ;
 - b) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;
 - c) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;
 - d) Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp

thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng;

đ) Cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 172 của Luật này;

e) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất;

g) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc;

h) Cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

i) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích hoạt động khoáng sản đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép;

k) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án lấn biển;

l) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật này và quy định của các pháp luật khác có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật này;

m) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức bị thu hồi đất sản xuất kinh doanh theo quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và tổ chức có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;

n) Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định của Chính phủ.

o) Cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm có mục đích kinh doanh.

p) Giao đất, cho thuê đất theo quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành.

q) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

5. Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy định tại Điều 117 của Luật này.

6. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 121 nhưng không có người tham gia hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc sau 02 lần đấu giá không thành trong vòng 12 tháng kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

7. Trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, 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.

Điều 121. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, gồm:

a) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện các dự án: nhà ở thương mại; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thương mại, dịch vụ; khu vui chơi, giải trí công cộng (trừ công viên, vườn hoa, bãi tắm và các khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác không thu phí của người dân); trung tâm thương mại, siêu thị; nhà hàng, khách sạn;

b) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

c) Cá nhân được giao đất ở trừ trường hợp quy định tại Điều 120 của Luật này.

2. Quỹ đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 211 của Luật này;

b) Quỹ đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

c) Đất thuộc dự án phát triển quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất đầu tư kết cấu hạ tầng hoặc tạo lập quỹ đất để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

d) Đất đã được thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 3 Điều 75 của Luật này không phụ thuộc vào quy mô, diện tích.

3. Điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Thuộc quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều này đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này 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 115 và Điều 116 của Luật này;

b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 118 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

d) Cam kết của nhà đầu tư phải thực hiện dự án theo đúng tiến độ dự án;

đ) Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ đã ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 115 và Điều 116 của Luật này;

b) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện:

a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Chỉ đạo lập, tổ chức thực hiện phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này để đấu giá quyền sử dụng đất;

- c) Chỉ đạo tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
 - d) Chỉ đạo cơ quan quản lý đất đai bàn giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
6. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 122. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

1. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất:

a) Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 của Luật này mà có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký thực hiện và thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Việc xác định các nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu;

b) Dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 05 ha trở lên tại khu vực đô thị.

2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất:

- a) Đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 75 của Luật này;
- b) Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 211 của Luật này;

3. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất:

- a) Thuộc quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều này;
- b) Có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;
- c) Có quy hoạch xây dựng 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư 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 115 và Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp nhà đầu tư nước ngoài;
- b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 118 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;
- c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

5. Nhà đầu tư nước ngoài được tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 4 Điều này;
- b) Dự án đưa ra đấu thầu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư;

c) Phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp sau khi trúng đấu thầu để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này.

6. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này;

b) Tổ chức lập quy hoạch xây dựng 1/2000;

c) Tổ chức lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này;

d) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu, xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

7. Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu. Nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà nhà đầu tư không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định huỷ kết quả trúng đấu thầu.

8. Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 123. Sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất

1. Các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, bao gồm:

a) Các trường hợp không thuộc quy định tại Điều 120 của Luật này;

b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở.

2. Đất được thỏa thuận để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 211 của Luật này.

3. Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố;

b) Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 118 của Luật này;

c) Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

4. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, cụ thể như sau:

a) Miễn thuế thu nhập đối với phần thu nhập từ tiền thuê đất trong thời gian thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất

b) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện

tích đất do Nhà nước quản lý thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện thỏa thuận quyền sử dụng đất thực hiện dự án;

d) Khi hết thời hạn sử dụng đất mà không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy định của pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm hết hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng theo hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trước khi thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

5. Đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này về chuyển quyền sử dụng đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương X

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1

HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Điều 124. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tình trạng pháp lý của thửa đất và tài sản gắn liền với đất phản ánh đầy đủ tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn.

2. Hồ sơ địa chính được lập dưới dạng số bao gồm các tài liệu sau đây:

a) Bản đồ địa chính;

b) Sổ mục kê đất đai;

c) Sổ địa chính;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với địa phương đã xây dựng hồ sơ địa chính dạng giấy trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng để phục vụ cho công tác quản lý đất đai và phải được số hóa trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Hồ sơ địa chính được sử dụng để:

- a) Làm công cụ quản lý đất đai;
- b) Bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất, người quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai;
- c) Xác định các khoản thu tài chính từ đất đai;
- d) Giám sát biến động thị trường quyền sử dụng đất;
- đ) Hỗ trợ người sử dụng đất trong việc tiếp cận vốn tín dụng;
- e) Hỗ trợ các ngành, các cấp chỉ đạo điều hành, xây dựng, triển khai và giám sát việc thực hiện quy hoạch, phát triển cơ sở hạ tầng;
- g) Cung cấp thông tin cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- h) Cung cấp thông tin cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp cận đất đai.

Điều 125. Nguyên tắc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính được lập đến từng thửa đất, bảo đảm tính khoa học và thống nhất thông tin trong hồ sơ với hiện trạng quản lý, sử dụng đất; được tập hợp theo đơn vị hành chính cấp xã.
2. Hồ sơ địa chính phải được cập nhật, chỉnh lý biến động đầy đủ, kịp thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính về đất đai hoặc do yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo phản ánh đầy đủ tình hình quản lý sử dụng đất trên địa bàn.

Điều 126. Trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác hồ sơ địa chính

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc lập hồ sơ địa chính tại địa phương.
2. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính; kiểm tra, giám sát việc cập nhật hồ sơ địa chính thường xuyên tại địa phương.
3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính.
Đối với những địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng.
4. Công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, sử dụng thông tin từ hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương và theo yêu cầu của công dân; cập nhật biến động đất đai đối với những trường hợp biến động thuộc thẩm quyền và phản ánh tình hình vi phạm trong quản lý, sử dụng đất vào hồ sơ địa chính.
5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính, việc khai thác sử dụng và kiểm tra giám sát đối với hồ sơ địa chính.

Mục 2

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 127. Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

2. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào hồ sơ địa chính và được xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.

4. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào hồ sơ địa chính.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất

Điều 128. Đăng ký lần đầu

1. Đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- b) Thừa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;
- c) Thừa đất được giao để quản lý theo quy định tại Điều 8 của Luật này mà chưa đăng ký.
- d) Tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc phổ biến, tuyên truyền và tổ chức thực hiện đăng ký lần đầu cho các trường hợp chưa đăng ký.

Điều 129. Đăng ký biến động

1. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên, thay đổi thông tin về nhân thân;

c) Thay đổi về ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất; thay đổi về tình trạng thửa đất khi điều chỉnh đất đai;

d) Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

đ) Chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm trường hợp phải xin phép và không phải xin phép;

e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

g) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này;

h) Chia tách, hợp nhất, sáp nhập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

i) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

k) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề;

l) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

m) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất yêu cầu cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

n) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

o) Bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công giữa các cơ quan, đơn vị của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với trường hợp đăng ký biến động quy định tại điểm n khoản 1 Điều này thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 132 của Luật này thực hiện việc xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại Điều 130 của Luật này.

3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l và n khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Mục 3

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 130. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo mẫu thống nhất trong cả nước.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang 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) theo quy định của Luật này.

4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về Giấy chứng nhận.

Điều 131. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận được cấp theo từng thửa đất, cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Giấy chứng nhận được chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Đối với trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành,

nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi Giấy chứng nhận và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 133 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

7. Chính phủ quy định chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 132. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

1. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định các khoản 1, 5 và 6 Điều 5 của Luật này;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp quy định tại khoản này.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định các khoản 2, 3 và 5 Điều 5 của Luật này.

2. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động

Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động là Văn phòng đăng ký đất đai, được thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) 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 hoặc xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 133. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang

sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoan mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

e) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất (Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn); Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

g) Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

h) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sỹ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sỹ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

i) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

k) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước

về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

l) Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

m) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

n) Ngoài các giấy tờ quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc phần diện tích đất quy định tại điểm b khoản 3 Điều 177 của Luật này mà có giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất

a) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

b) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận.

6. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân có bản sao một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó thì được cấp Giấy chứng nhận.

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 206 của Luật này; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 174 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 134. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền

Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 133 của Luật này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 135 và Điều 136 của Luật này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không vi phạm pháp luật đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại các điểm a và b khoản 5 Điều 137 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất đề nghị được công nhận vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không vi phạm pháp luật đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp thì diện tích được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 191 và khoản 4 Điều 192 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng

nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở, đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp được công nhận theo quy định tại các điểm a và b khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất đề nghị được công nhận vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung mà không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 133 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất. Diện tích đất được xác định khi cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều này.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không vi phạm pháp luật đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 172 của Luật này; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

6. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận hợp lệ.

7. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai

theo quy định.

9. Việc cấp Giấy chứng nhận quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này được thực hiện bao gồm cả trường hợp người đang sử dụng đất có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 không đúng quy định của pháp luật nhưng có chữ ký của các bên liên quan.

Điều 135. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường, lâm trường quốc doanh, Ban quản lý rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện xử lý theo quy định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

c) Trường hợp lấn, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp lấn, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh thu hồi đất lấn, chiếm để trả lại cho nông trường, lâm trường.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà có vi phạm pháp luật về đất đai không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Điều 134 và Điều 136 của Luật này, thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật này thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét, cấp Giấy chứng nhận.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê.

5. Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, điểm b khoản 3 Điều này mà không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nếu đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương nếu đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014;

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở thì được công nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 134 của Luật này;

c) Đối với phần diện tích đất đang sử dụng được xác định là đất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ như quy định đối với trường hợp tại khoản 5 Điều 134 của Luật này

d) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 136. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền

Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý hóa giá nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật thì việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại khoản 1 Điều 134 của Luật này.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 134 của Luật này.

3. Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì hạn mức đất cấp Giấy chứng nhận được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 134 của Luật này.

4. Trường hợp đất được giao vào mục đích để ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chưa có đất ở tại địa bàn cấp xã nơi có đất thì hạn mức đất ở được xác định để cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 134 của Luật này.

5. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 137. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao để công nhận quyền sử dụng đất

1. Diện tích đất có vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:

a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;

b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

2. Loại giấy tờ làm căn cứ xác định diện tích đất ở theo quy định tại Điều 133 của Luật này là giấy tờ có thể hiện một hoặc nhiều mục đích nhưng trong đó có mục đích để làm nhà ở, đất ở, thổ cư hoặc thể hiện ký hiệu loại đất có chữ “T”.

3. Đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 191 và khoản 4 Điều 192 của Luật này thì toàn bộ diện tích đó được công nhận là đất ở.

b) Trường hợp diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 191 và khoản 4 Điều 192 của Luật này và trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo giấy tờ đó; trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã xác định rõ diện tích đất ở nhưng diện tích đất ở nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở thì được công nhận bằng 05 lần hạn mức giao đất.

c) Trường hợp diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 191 và khoản 4 Điều 192 của Luật này và trên giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng 05 lần hạn mức giao đất.

4. Đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận như sau:

a) Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp diện tích đất ở ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở thì được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở;

b) Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở của địa phương thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; được công nhận toàn bộ là đất ở nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân phù hợp với tập quán ở địa phương;

5. Đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Trường hợp đất đã sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức được công nhận theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Trường hợp đất đã sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức được công nhận theo quy định tại khoản 4 Điều này;

c) Trường hợp đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức được công nhận theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 191 và khoản 4 Điều 192 của Luật này.

6. Phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận là đất nông nghiệp; nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch thì được sử dụng vào đất phi nông nghiệp và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp thì được công nhận theo hiện trạng đang sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

7. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5 và 6 Điều 133 của Luật này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 24 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 năm 2013, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

Việc xác định lại diện tích đất ở quy định tại điểm này không thực hiện đối với trường hợp người sử dụng đất đã chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hoặc trường hợp Nhà nước đã thu hồi đất.

8. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 132 của Luật này.

Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất

1. Tổ chức trong nước quy định tại các khoản a và b khoản 1 Điều 5 của Luật này đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận phải tự kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất của tổ chức đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 133 của Luật này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các điều Điều 114, Điều 115 và Điều 116 của Luật này, đất xây dựng trụ sở của tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại Điều 116 của Luật này.

Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 116 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận;

b) Thời hạn sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này thì được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 168 của Luật này và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

c) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng

đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật;

d) Diện tích đất của tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất ở; người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

đ) Diện tích đất đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 139. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

1. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 10 của Luật này thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận theo quy định như sau:

a) Việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng trong và ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì bàn giao cho địa phương quản lý mà không cấp Giấy chứng nhận;

c) Trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại, nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận cho một hoặc nhiều căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

2. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật này. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

Việc cấp Giấy chứng nhận đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh độc lập do cơ quan, tổ chức,

cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Giấy chứng nhận được cấp cho cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đó.

2. Trường hợp di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh là một khu vực có nhiều người sử dụng đất, có nhiều loại đất khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận cho từng người sử dụng, từng loại đất trong khu vực đó. Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Điều 141. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung sau đây:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng;

b) Diện tích đất cơ sở tôn giáo phân theo từng nguồn gốc: Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; nhận chuyển nhượng; nhận tặng cho; mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tự tạo lập; nguồn gốc khác;

c) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

b) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác theo quy định của pháp luật đất đai;

c) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất của cơ sở tôn giáo sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này và có đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này thì cơ sở tôn giáo được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài khi có đủ các điều kiện sau:

a) Được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

4. Trường hợp đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân.

Điều 142. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận.

2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 214 của Luật này thì được cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa.

Điều 143. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp khu đất của một người sử dụng nằm trên nhiều đơn vị hành chính

1. Trường hợp sử dụng đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn nhưng cùng thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của một cơ quan thì cấp một Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất; trong đó phải xác định từng phần diện tích thuộc phạm vi từng đơn vị hành chính cấp xã.

2. Trường hợp sử dụng đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của các cơ quan khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận theo từng thửa đất thuộc thẩm quyền của từng cơ quan cấp Giấy chứng nhận.

Điều 144. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được tạo lập trên đất ở và thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và có một trong các loại giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định tại Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận.

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước có một trong các loại giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở sau đây sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở hoặc giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

c) Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

d) Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khoá XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải

quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

đ) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết;

e) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

g) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là nhà ở có một trong những giấy tờ quy định khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó.

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản này mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì phần nhà ở không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận như quy định tại điểm h khoản này; đối với trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp quy định tại điểm a khoản này thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

h) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở hoàn thành xây dựng kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam có các giấy tờ sau:

a) Một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền quy định tại khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là người sử dụng đất ở thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 2 và 3 Điều này, phải có các loại giấy tờ sau đây:

a) Hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật .

b) Bản sao Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ của người có quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này.

5. Trường hợp công trình có mục đích hỗn hợp theo quy định của pháp luật và được tạo lập trên đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là hạng mục hoặc toàn bộ công trình đó; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở

1. Chủ sở hữu công trình xây dựng được tạo lập trên đất không phải là đất ở, có một trong các loại giấy tờ chứng minh việc tạo lập công trình xây dựng theo quy định tại Điều này thì được cấp Giấy chứng nhận.

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng công trình hoặc giấy phép xây dựng công trình có thời hạn đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng;

c) Giấy tờ mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định;

d) Giấy tờ của Tòa án nhân dân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật;

đ) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 có chữ ký của các bên có liên quan và được Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên xác nhận; trường hợp mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng đó.

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm b, c, và d khoản này mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó thì phần công trình không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận như quy định tại điểm e khoản này; đối với trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp quy định tại điểm a khoản này thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an

toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

e) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và công trình được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

Trường hợp công trình hoàn thành xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về công trình xây dựng không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; trường hợp công trình thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại công trình đó.

3. Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng thông qua đầu tư xây dựng mới theo quy định của pháp luật thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;

b) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng bằng một trong các hình thức mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp không có một trong những giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì phải được cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh xác nhận công trình xây dựng tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng mà nay vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì phần diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, phải có các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản chấp thuận của người có quyền sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

b) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ của người có quyền sử dụng đất quy định tại Điều 133 của Luật này.

5. Đối với dự án có nhiều hạng mục công trình thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng

mục công trình đó; quyền sử dụng đất có thời hạn theo quy định tại Điều 168 của Luật này.

Điều 146. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Điều 147. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận

1. Các trường hợp người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận

a) Đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

b) Đất được giao để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật này, trừ trường hợp đất được giao sử dụng chung với đất được giao quản lý thì được chứng nhận phân quyền sử dụng theo quyết định giao, cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Đất thuê, thuê lại của người sử dụng đất; trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, phù hợp với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Đất nhận khoán, trừ trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất tại điểm c khoản 4 Điều 177 của Luật này;

đ) Đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện;

e) Đất đang có tranh chấp, đang được kê biên để bảo đảm thi hành án;

g) Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm công trình giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang không nhằm mục đích kinh doanh.

2. Tài sản gắn liền với đất không được cấp Giấy chứng nhận

a) Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận;

b) Nhà ở hoặc công trình xây dựng khác được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng bằng vật liệu tranh tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;

c) Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có thông báo, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định tại Điều 144 và Điều 145 của Luật này có giấy phép xây

dụng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

đ) Tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước, trừ trường hợp tài sản đã được xác định là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

e) Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại Điều 144 và Điều 145 của Luật này.

Điều 148. Đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 132 của Luật này có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận hoặc được thể hiện trong văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này theo quy định sau:

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, nêu 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 quy định tại Điều 132 của Luật 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. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận 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 quy định tại Điều 132 của Luật này.

e) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc 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.

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 132 của Luật này không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 233 và Điều 234 của Luật này.

5. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

6. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 2 và 5 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 132 của Luật này quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

7. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 132 của Luật này thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật do lỗi của người sử dụng đất hoặc do cấp không đúng đối tượng thì hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định.

Chương XI

Mục 1**TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT****TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI****Điều 149. Các khoản thu ngân sách từ đất đai**

1. Các khoản thu ngân sách từ đất đai bao gồm:
 - a) Thu tiền sử dụng đất;
 - b) Thu tiền thuê đất;
 - c) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai;
 - d) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
 - đ) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng;
 - e) Thuế về sử dụng đất;
 - g) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
 - h) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
 - i) Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc điều tiết nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương thực hiện theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.
3. Đối với thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được ổn định trong 05 năm.
4. Chính phủ quy định chi tiết các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này.

Điều 150. Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai

Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai bao gồm:

1. Dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;
2. Dịch vụ đo đạc địa chính;
3. Dịch vụ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận;
4. Dịch vụ tư vấn định giá đất;
5. Các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 151. Căn cứ, thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:
 - a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;
 - b) Giá đất theo quy định tại Điều 155 và Điều 156 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;
 - c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước.
2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất:
 - a) Diện tích đất cho thuê;

- b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;
- c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là giá trúng đấu giá;
- d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- đ) Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước.

3. Thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất;

b) Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;

c) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết mà làm thay đổi mật độ sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

4. Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời gian không quá 180 ngày kể từ thời điểm xác định giá đất theo quy định tại các điểm a, c và d khoản 3 Điều này.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc tính, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; việc miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 152. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 117 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Nộp tiền thuê đất hàng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn.

Điều 153. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, người nghèo; cá nhân là người dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà lưu trú công nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

c) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số;

d) Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập;

đ) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không; đất để phục vụ xây dựng công trình ngầm;

e) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt;

g) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

h) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng sản xuất; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đối với hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã nông nghiệp;

i) Sử dụng đất để xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn;

k) Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp Quân đội, Công an; sử dụng đất để xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

l) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mục 2

GIÁ ĐẤT

Điều 154. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

- c) Bảo đảm trung thực khách quan, công khai, minh bạch;
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn, Hội đồng thẩm định giá và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.

2. Căn cứ xác định giá đất

- a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
- b) Theo thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- c) Thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất;
- d) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;
- đ) Quy định của các pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá.

3. Thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã được công chứng, chứng thực; giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì thu thập thông tin giá đất qua điều tra, khảo sát;

c) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất theo thị trường.

4. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

- a) Phương pháp so sánh trực tiếp;
- b) Phương pháp chiết trừ;
- c) Phương pháp thu nhập;
- d) Phương pháp thặng dư;
- đ) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

5. Kết quả xác định giá đất do tổ chức tư vấn định giá đất thực hiện là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định giá đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định giá đất, phương pháp định giá đất, xây dựng và áp dụng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện; tư vấn định giá đất.

Điều 155. Bảng giá đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất định kỳ hàng năm sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Bảng giá đất được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với nơi có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

3. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất, trừ trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Tính thuế sử dụng đất;
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- đ) Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng;
- e) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- g) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- h) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- i) Làm căn cứ tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- k) Tính giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 156 của Luật này;
- l) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi bố trí tái định cư.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường được thuê tổ chức tư vấn định giá đất để xây dựng bảng giá đất, thẩm định bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 156. Giá đất cụ thể

1. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; khi Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;
- b) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- c) Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất thực hiện dự án hoặc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất;
- d) Tính tiền sử dụng đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm thay đổi hệ số sử dụng đất; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;
- đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- e) Tính giá trị quyền sử dụng đất tái định cư đối với trường hợp chưa có giá đất trong

bảng giá đất.

2. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường thuê tổ chức tư vấn định giá đất để xác định giá đất cụ thể; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định;

Cơ quan tài nguyên và môi trường thuê tổ chức tư vấn định giá đất để thẩm định giá đất cụ thể đối với các dự án có giá trị quyền sử dụng lớn theo quy định của Chính phủ.

4. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá.

Điều 157. Hội đồng thẩm định giá đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất cấp tỉnh gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Giám đốc Sở Tài chính làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là giám đốc các sở, ngành; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác giá đất, chuyên gia phản biện.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Giám đốc Sở Tài chính làm Phó Chủ tịch Hội đồng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan; tổ chức tư vấn định giá đất, chuyên gia định giá và chuyên gia phản biện.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng; Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch làm Phó Chủ tịch Hội đồng; lãnh đạo các phòng ban, tổ chức có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và tổ chức tư vấn xác định giá đất, chuyên gia định giá và chuyên gia phản biện.

4. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể.

5. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện thẩm định việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, tính độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ và chịu trách nhiệm

về kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật. Hội đồng làm việc theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.

Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị xã hội khác tham gia cuộc họp thẩm định giá đất.

6. Kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng là căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định Bảng giá đất, giá đất cụ thể.

Điều 158. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn định giá đất

1. Quyền của tổ chức tư vấn định giá đất:

- a) Được cung cấp dịch vụ tư vấn định giá đất, thẩm định giá đất;
- b) Được yêu cầu bên thuê tư vấn, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu để phục vụ xác định giá đất theo quy định của pháp luật;
- c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của tổ chức tư vấn định giá đất:

- a) Tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp, trình tự thủ tục định giá đất theo quy định của Luật này và các luật có liên quan;
- b) Phải độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn định giá đất;
- c) Đảm bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình;
- d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn định giá đất, kết quả tư vấn thẩm định giá đất do mình thực hiện;
- đ) Thực hiện tư vấn định giá đất theo quy định của Luật này, Luật Giá và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- e) Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo kết quả tư vấn định giá đất định kỳ hàng năm hoặc khi có yêu cầu gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi đăng ký trụ sở chính;
- g) Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi đăng ký trụ sở chính;
- h) Có trách nhiệm thực hiện tư vấn xác định, thẩm định giá đất cụ thể; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn định giá đất;
- k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức được hoạt động tư vấn định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tổ chức có đăng ký hoạt động tư vấn định giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản; đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng tư vấn định giá đất hoặc thẩm

định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản;

b) Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn định giá đất theo quy định của Chính phủ.

Chương XII

HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

Điều 159. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước.

2. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng phục vụ cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

3. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai gồm các thành phần cơ bản sau:

- a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;
- b) Phần mềm của hệ thống thông tin đất đai;
- c) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 160. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin đất đai

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin

a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin bao gồm tập hợp thiết bị máy chủ, máy trạm, thiết bị kết nối mạng, hệ thống đường truyền, thiết bị bảo đảm an ninh an toàn, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và các thiết bị khác;

b) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại Trung ương, bao gồm: thiết bị máy chủ, máy trạm, thiết bị kết nối mạng, thiết bị bảo đảm an ninh an toàn, thiết bị lưu trữ, đường truyền kết nối giữa trung tâm dữ liệu và trung tâm dữ liệu dự phòng, đường truyền kết nối giữa Trung ương với các tỉnh, thành phố, thiết bị ngoại vi và các thiết bị khác phục vụ xây dựng, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai ở Trung ương;

c) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại địa phương, bao gồm: đường truyền kết nối trong nội bộ tỉnh và từ địa phương đến Trung ương, các máy trạm, thiết bị kết nối mạng, thiết bị bảo đảm an ninh an toàn, thiết bị ngoại vi và các thiết bị khác phục vụ xây dựng, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương.

2. Phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm các phần mềm hệ thống, phần mềm tiện ích và phần mềm ứng dụng phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 161. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai gồm các thành phần sau:

- a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
- b) Cơ sở dữ liệu địa chính;
- c) Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai;
- d) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;
- e) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;
- g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;
- h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước.

3. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 162. Quản lý, khai thác và kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an ninh, an toàn chặt chẽ; nghiêm cấm mọi hành vi truy cập trái phép, phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quản lý tập trung và được phân cấp, phân quyền thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, đảm bảo phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai.

4. Bộ, ngành, cơ quan có liên quan được kết nối liên thông cơ sở dữ liệu chuyên ngành để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

5. Khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

a) Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực thông tin, có giá trị pháp lý như thông tin trên văn bản giấy được ký hợp lệ;

b) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

c) Người sử dụng đất được khai thác thông tin của mình trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

d) Tổ chức và cá nhân không thuộc quy định tại điểm b và điểm c khoản này có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật;

đ) Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin dữ liệu về đất đai theo quy định của pháp luật. Khuyến khích các tổ chức cá nhân phản hồi, cung cấp, bổ sung thông tin cho cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

e) Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định;

g) Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật; Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định.

Điều 163. Dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai

1. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai gồm các dịch vụ hành chính công về đất đai và các dịch vụ khác về đất đai được cung cấp cho các tổ chức, cá nhân trên môi trường mạng theo quy định của pháp luật. Việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai được quy định như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai bảo đảm kết nối, liên thông, thuận tiện, đơn giản, an toàn cho cơ quan, tổ chức, cá nhân và phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai;

b) Các hình thức xác nhận của nhà nước với quyền và nghĩa vụ của tổ chức cá nhân sử dụng đất được thực hiện trên hồ sơ số và xác thực điện tử.

2. Giao dịch điện tử về đất đai gồm các giao dịch về đất đai thực hiện bằng phương thức điện tử. Việc cung cấp dịch vụ giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn triển khai việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai, bảo đảm tính đồng bộ, kết nối, liên thông theo quy định của pháp luật.

Điều 164. Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước theo phân cấp ngân sách và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

2. Ngân sách trung ương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện.

3. Ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương thực hiện. Trường hợp ngân sách địa phương không đảm bảo cân đối để thực hiện thì được xem xét, hỗ trợ từ nguồn ngân sách Trung ương.

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia trong việc đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm tiện ích, phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và khai thác thông tin, dữ liệu đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Điều 165. Bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ và các pháp luật khác có liên quan.

2. Việc in, sao, vận chuyển, giao nhận, truyền dữ liệu, lưu giữ, bảo quản, cung cấp thông tin, dữ liệu và các hoạt động khác có liên quan đến dữ liệu thuộc phạm vi bí mật nhà nước phải tuân theo quy định về bảo vệ bí mật nhà nước.

3. Danh mục tài liệu mật về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về Bảo vệ bí mật nhà nước.

Điều 166. Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại Trung ương và xây dựng phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bảo đảm đến năm 2025 đưa hệ thống thông tin quốc gia về đất đai vào vận hành, khai thác;

b) Quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại Trung ương;

c) Xây dựng, cập nhật dữ liệu đất đai cấp vùng, cả nước và cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai ở trung ương;

d) Tích hợp, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai trong phạm vi cả nước;

đ) Kết nối, chia sẻ thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với công dịch vụ công quốc gia, các hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu các Bộ, ngành, địa phương và cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai.

2. Các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm kết nối, chia sẻ kết quả điều tra cơ bản và các thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật, làm giàu cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

b) Tổ chức quản lý, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại địa phương, đường truyền kết nối từ địa phương đến Trung ương phục vụ xây dựng, vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

c) Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

d) Thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai tại địa phương.

4. Chính phủ quy định cụ thể về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Chương XIII

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 167. Đất sử dụng ổn định lâu dài

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

1. Đất ở do cá nhân sử dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 174 của Luật này;
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên quy định tại khoản 3 Điều 114 của Luật này;
4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 195 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại khoản 2 Điều 195 của Luật này;
6. Đất quốc phòng, an ninh;
7. Đất tôn giáo quy định tại Điều 206 của Luật này;
8. Đất tín ngưỡng;
9. Đất giao thông; đất thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;
10. Đất nghĩa trang;
11. Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 169 và khoản 2 Điều 170 của Luật này.
12. Đất ở do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 168. Đất sử dụng có thời hạn

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 172 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn.

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm.

3. 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, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, sử dụng cho hoạt động khoáng sản; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế 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 các dự án thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm.

Đối với dự án nhà ở thương mại 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.

Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất mà có điều chỉnh thời hạn hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư thì người sử dụng đất được Nhà nước điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp.

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 này.

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

5. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại khoản 2 Điều 195 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh không quá 70 năm.

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 này.

6. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

7. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất. Trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất. Sau thời hạn nêu trên mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 169. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất đối với cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 168 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 170. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. 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. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất.

Trường hợp tổ chức, cá nhân đã nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng của cá nhân thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà hết hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại quy định tại Điều 168 của Luật này mà không phải làm thủ tục gia hạn.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 171. Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án

1. Việc xem xét điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư khi chưa hết thời hạn sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

b) Có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án;

c) Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai;

d) Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án;

đ) Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

2. Thời hạn sử dụng đất của dự án được xác định theo thời hạn hoạt động của dự án mà cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 168 của Luật này.

Mục 2**CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT****Điều 172. Hạn mức giao đất nông nghiệp**

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta.

Trường hợp cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta.

5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Đối với diện tích đất nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký thường trú thì cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân.

Cơ quan quản lý đất đai nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cá nhân đó đăng ký thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

7. Diện tích đất nông nghiệp của cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều này.

Điều 173. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần

hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 172 của Luật này.

2. Việc xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố sau đây:

- a) Điều kiện đất đai và công nghệ sản xuất;
- b) Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

Điều 174. Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

1. Đất nông nghiệp do cá nhân sử dụng gồm đất nông nghiệp Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do thuê quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác; do nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho cá nhân được quy định như sau:

a) Cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này;

b) Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất;

c) Đối với những địa phương mà Ủy ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và đang sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng.

3. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan, được phép sử dụng đa mục đích theo quy định tại Điều 212 của Luật này; được sử dụng một diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp sau khi được Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất chấp thuận.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được quy định như sau:

a) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán, tín ngưỡng của các dân tộc;

b) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 175. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;

c) Xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm tùy theo mục đích sử dụng đất.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 176. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, trừ trường hợp quy định tại Điều 177 của Luật này mà đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thì phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất. Nội dung phương án sử dụng đất phải xác định rõ diện tích, ranh giới sử dụng, diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất được phê duyệt; thu hồi diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, giao khoán, cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm để tạo quỹ đất giao, cho thuê đối với tổ chức, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên cá nhân là dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

Điều 177. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng

1. Các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp; lập phương án sử dụng đất đối với phần diện tích giữ lại quản lý, sử dụng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; bàn giao phần diện tích không sử dụng về cho địa phương.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương;

b) Cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích được tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt cho công ty nông, lâm nghiệp;

c) Tổ chức tiếp nhận hoặc thu hồi phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương bao gồm phần diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể; sử dụng không đúng mục đích; không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp;

Trường hợp phần diện tích đất bàn giao về địa phương đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện việc quản lý, sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều này; trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng phương án sử dụng đất thuộc địa giới hành chính quản lý và tổ chức phê duyệt phương án sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức quản lý, sử dụng quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc phương án sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đối với đồng bào dân tộc thiểu số;

b) Giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất;

c) Người đang sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp có nguồn gốc là đất nhận khoán, thuê đất của nông, lâm trường trước ngày 01 tháng 02 năm 2015 thì diện tích được tiếp tục sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, nhưng không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 175 của Luật này; phần diện tích vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.

d) Người đang sử dụng đất mà có giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Luật này.

Trường hợp sử dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 136 của Luật này.

đ) Giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 178. Đất trồng lúa

1. Đất trồng lúa gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại. Đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ hai vụ lúa trở lên.

2. Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao.

3. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

4. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

5. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của Chính phủ;

b) Nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;

c) Thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc canh tác đối với diện tích đất trồng lúa liền kề.

6. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

Điều 179. Đất chăn nuôi tập trung

1. Đất chăn nuôi tập trung là đất để xây dựng trang trại chăn nuôi tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi, bao gồm chuồng trại chăn nuôi, khảo nghiệm và các công trình gắn liền với trang trại chăn nuôi như: cơ sở giết mổ, sơ chế, chế biến, bảo quản sản phẩm chăn nuôi, cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi, công trình xử lý chất thải và công trình phụ trợ khác.

2. Việc sử dụng đất chăn nuôi tập trung phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, quản lý chất thải và các biện pháp khác để không ảnh hưởng đến người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

c) Trường hợp sử dụng đất chăn nuôi mà có xây dựng công trình gắn liền với đất thì phải đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư chăn nuôi tập trung.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án chăn nuôi tập trung.

Điều 180. Đất rừng sản xuất

1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất cho tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư theo quy định của Luật này phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà nước giao đất rừng sản xuất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây:

a) Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thường trú trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất là rừng trồng đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 172 của Luật này; đối với phần diện tích đất rừng sản xuất vượt hạn mức giao đất thì phải chuyển sang thuê đất;

b) Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng;

c) Đơn vị vũ trang nhân dân đóng trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng;

d) Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ.

3. Nhà nước cho tổ chức kinh tế, doanh nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, cá nhân thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 116 của Luật này.

4. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với rừng sản xuất là rừng tự nhiên không được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

5. Các đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích khác và phải tuân thủ các yêu cầu theo quy định tại Điều 212 của Luật này.

6. Nhà nước cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án trồng rừng sản xuất.

Điều 181. Đất rừng phòng hộ

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để quản lý rừng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng phòng hộ, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;

b) Tổ chức kinh tế đối với đất rừng phòng hộ xen kẽ trong diện tích đất rừng sản xuất của tổ chức đó;

c) Cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ đối với rừng phòng hộ đầu nguồn; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;

d) Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ đối với rừng phòng hộ đầu nguồn; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay; rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển; rừng bảo vệ nguồn nước của cộng đồng dân cư đó.

2. Các đối tượng được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ quy định tại khoản 1 Điều này được sử dụng kết hợp với các mục đích khác và phải tuân thủ các yêu cầu theo quy định tại

Điều 212 của Luật này.

Điều 182. Đất rừng đặc dụng

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng để quản lý rừng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho các đối tượng sau đây:

a) Ban quản lý rừng đặc dụng đối với vườn quốc gia; khu dự trữ thiên nhiên; khu bảo tồn loài - sinh cảnh; khu bảo vệ cảnh quan bao gồm rừng bảo tồn di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, rừng bảo vệ môi trường đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao; rừng giống quốc gia; vườn thực vật quốc gia;

b) Tổ chức khoa học và công nghệ, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp về lâm nghiệp đối với rừng nghiên cứu, thực nghiệm khoa học, vườn thực vật quốc gia;

c) Ban quản lý rừng phòng hộ, tổ chức kinh tế, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân đối với khu bảo vệ cảnh quan bao gồm rừng bảo tồn di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; rừng bảo vệ môi trường đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao xen kẽ trong diện tích rừng được giao;

d) Cộng đồng dân cư đối với khu rừng tín ngưỡng mà họ đang quản lý và sử dụng theo truyền thống;

đ) Tổ chức kinh tế, tổ chức khoa học và công nghệ, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp về lâm nghiệp trong nước đối với rừng giống quốc gia xen kẽ trong diện tích rừng được giao.

2. Căn cứ điều kiện cụ thể, ban quản lý rừng đặc dụng phối hợp với chính quyền địa phương lập dự án di dân, tái định cư trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để di dân ra khỏi phân khu bảo vệ nghiêm ngặt của rừng đặc dụng.

3. Các đối tượng được Nhà nước giao đất rừng đặc dụng theo quy định tại khoản 1 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích khác và phải tuân thủ các yêu cầu theo quy định tại Điều 212 của Luật này.

Điều 183. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

2. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.

Điều 184. Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông

nghiệp. Việc sử dụng đất phải đảm bảo cảnh quan, bảo vệ môi trường, phù hợp với quy hoạch tài nguyên nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và không được làm ảnh hưởng đến mục đích chính của công trình sử dụng đất có mặt nước nội địa.

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tuân theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch tài nguyên nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để san lấp hoặc đào hồ, đầm, tạo không gian thu, trữ nước, tạo cảnh quan thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 185. Đất có mặt nước ven biển

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào các mục đích theo quy định của Luật này.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây:

- a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;
- c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;
- d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển;
- đ) Bảo vệ chất lượng nước khu vực ven biển; không gây nhiễm mặn các tầng chứa nước dưới đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất có mặt nước ven biển vào các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp mà không phải lấn biển phải tuân thủ chế độ sử dụng các loại đất theo quy định của Luật này, các quy định của Luật Biển Việt Nam, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các luật khác có liên quan.

Điều 186. Hoạt động lấn biển

1. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các dự án lấn biển đồng thời có chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

- a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh, chủ quyền, quyền chủ quyền, quyền tài phán, lợi ích quốc gia trên biển; phù hợp với quy định của các luật có liên quan và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên;
- b) Dựa trên cơ sở đánh giá đầy đủ về kinh tế, xã hội, môi trường bảo đảm phát triển bền vững, các yếu tố tự nhiên, tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

c) Phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; đối với khu vực hạn chế lấn biển quy định tại khoản 3 Điều này chỉ được thực hiện lấn biển khi được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư;

d) Khai thác, sử dụng hiệu quả tài nguyên biển; đảm bảo hài hòa lợi ích của tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động lấn biển và tổ chức, cá nhân khác có liên quan; đảm bảo quyền tiếp cận với biển của người dân, cộng đồng;

đ) Hoạt động lấn biển phải được lập thành dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

3. Khu vực hạn chế lấn biển bao gồm:

a) Di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được công nhận theo quy định của pháp luật di sản văn hóa và di sản thiên nhiên theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

b) Vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài - sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan, vùng đất ngập nước quan trọng đã được công bố theo quy định của pháp luật về đa dạng sinh học;

c) Khu bảo tồn biển, khu bảo vệ nguồn lợi thủy sản, khu nuôi trồng thủy sản, khu sản xuất giống thủy sản tập trung, cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá theo quy định của pháp luật về thủy sản;

d) Khu vực cảng biển, vùng nước trước cầu cảng, vùng quay trở tàu, khu neo đậu, khu chuyển tải, khu tránh bão, vùng đón trả hoa tiêu, vùng kiểm dịch, luồng hàng hải, vùng nước để xây công trình phụ trợ khác theo quy định của pháp luật về hàng hải;

đ) Cửa sông và các khu vực đã được quy hoạch, sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

4. Khu vực được xác định để thực hiện dự án lấn biển trong quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, diện tích đất được hình thành sau khi lấn biển thì thực hiện theo chế độ quản lý, sử dụng đất của Luật này.

5. Trách nhiệm quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển; thanh tra, kiểm tra hoạt động lấn biển và quản lý khu vực lấn biển theo quy định của pháp luật;

b) Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm quản lý, kiểm tra hoạt động lấn biển; ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật liên quan đến hoạt động lấn biển;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý, giao đất, cho thuê đất lấn biển và thanh tra, kiểm tra việc hoạt động lấn biển và quản lý, sử dụng khu vực lấn biển trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

6. Giao đất, cho thuê đất đối với dự án lấn biển

a) Đối với dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án lấn biển được thực hiện theo quy định tại Điều 120 của Luật này; sau khi hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định, nhà đầu tư dự án lấn biển phải bàn giao

toàn bộ diện tích đất lấn biển, công trình xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này;

b) Đối với dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án lấn biển được thực hiện theo quy định của Điều 120 và Điều 121 của Luật này;

c) Chi phí lấn biển được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định và phê duyệt. Chi phí lấn biển được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, trường hợp chi phí lấn biển lớn hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì được tính vào chi phí đầu tư dự án; trường hợp chi phí lấn biển thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp thì nhà đầu tư phải nộp phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước;

d) Sau khi chủ đầu tư dự án lấn biển được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã hoàn thành việc lấn biển theo dự án hoặc hoàn thành việc lấn biển theo tiến độ ghi trong dự án lấn biển thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất được hình thành do lấn biển và được thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này;

đ) Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án lấn biển thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 187. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

a) Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi sông, đất bãi nổi, cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất bãi nổi, cù lao trên biển;

b) Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương nào thì do Ủy ban nhân dân cấp huyện đó quản lý;

c) Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư;

d) Cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất, nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất.

2. Nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng và có chính sách khuyến khích tổ chức kinh tế, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm điều tra, khảo sát, theo dõi, đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở để có kế hoạch khai thác, sử dụng. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở cho người có nhu cầu.

4. Việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển dựa trên nguyên tắc bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo vệ môi trường và phòng chống thiên tai.

Điều 188. Tập trung đất nông nghiệp

1. Nguyên tắc tập trung đất nông nghiệp

- a) Bảo đảm công khai, minh bạch, tự nguyện, dân chủ, công bằng;
- b) Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;
- c) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

2. Các phương thức tập trung đất nông nghiệp

- a) Dồn điền, đổi thửa;
- b) Thuê quyền sử dụng đất;
- c) Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung.

Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận để thực hiện dồn điền, đổi thửa nhằm tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.

4. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để theo dõi. Trường hợp trong phương án sử dụng đất mà có thay đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp thì phải thỏa thuận với chủ sử dụng đất về phương án hoàn trả đất nông nghiệp sau khi đã tham gia tập trung đất đai. Trường hợp tập trung đất nông nghiệp mà phải điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 213 của Luật này.

5. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tập trung đất nông nghiệp và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tập trung.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 189. Tích tụ đất nông nghiệp

1. Nguyên tắc tích tụ đất nông nghiệp

- a) Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;
- b) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác có liên quan; sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

2. Các phương thức tích tụ đất nông nghiệp:

a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;

b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai với quy mô phù hợp để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tích tụ đất nông nghiệp và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tích tụ.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 190. Đất khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung

1. Khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung là khu liên hợp tập trung để nghiên cứu, thực nghiệm, bảo quản, sản xuất, chế biến và dịch vụ kho bãi cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản.

2. Việc sử dụng đất xây dựng khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung hoặc trực tiếp cho thuê đất đối với các tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư dự án vào khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.

Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất theo quy định tại khoản này, Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công lập để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.

4. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

5. Thời hạn sử dụng đất trong khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung theo thời hạn của dự án đầu tư, nhưng không quá 50 năm.

6. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất trong khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản,

thủy sản, hải sản tập trung được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này.

7. Người sử dụng đất trong khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.

Điều 191. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ cho đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu vực nông thôn.

2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở tại nông thôn.

3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn.

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

Điều 192. Đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ cho đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu vực đô thị.

2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

5. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định của pháp luật về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

Điều 193. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất xây dựng khu chung cư gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường.

3. Chính phủ quy định chi tiết chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư.

Điều 194. Đất sử dụng để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Đất sử dụng để chỉnh trang đô thị gồm đất chỉnh trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị.

Đất sử dụng để chỉnh trang khu dân cư nông thôn gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn.

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Nhà nước thu hồi đất, giao cho tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn trong các trường hợp quy định tại Điều 75 của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân được góp quyền sử dụng đất để xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ. Việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó tự thỏa thuận. Việc điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 213 của Luật này.

Điều 195. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.

2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, khí tượng thủy văn, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.

3. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Người đại diện cơ quan, tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, được thuê và phải sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

5. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.

Điều 196. Đất quốc phòng, an ninh

1. Đất quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 74 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.

3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

4. Trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì mục đích quốc gia, công cộng thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; không phải thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng công trình quốc phòng và khu quân sự theo quy định của (dự thảo) Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

5. Đối với đất quốc phòng, an ninh hiện do các đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng khi kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải lập phương án sử dụng đất trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt và phải nộp tiền sử dụng đất hàng năm theo quy định của Chính phủ.

Trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức giáo dục; lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân; rèn luyện, tăng gia sản xuất cải thiện đời sống; dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

6. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế:

a) Được tổ chức, sản xuất kinh doanh theo phương án đã được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt;

b) Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất và các lợi ích khác theo quy định của pháp luật;

c) Không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

d) Không được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất;

đ) Không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

e) Không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;

g) Đơn vị quân đội, công an không được chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất;

h) Doanh nghiệp quân đội, công an được cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất do mình tạo lập; chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất trong nội bộ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt;

i) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

7. Xử lý đất quốc phòng, an ninh đối với dự án, hợp đồng thuê đất, hợp đồng liên doanh,

liên kết đã thực hiện và đối với doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chỉ đạo đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an và tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất quốc phòng, an ninh rà soát, đánh giá hiệu quả về quốc phòng, an ninh, kinh tế - xã hội, môi trường của dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện trước ngày Nghị quyết số 132/2020/QH14 có hiệu lực thi hành; lập báo cáo rà soát và đề xuất phương án xử lý.

b) Đối với dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết sai phạm, không hiệu quả thì chấm dứt, thanh lý, thu hồi dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết; đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an và tổ chức, cá nhân thực hiện theo phương án xử lý đã được phê duyệt, khắc phục triệt để những tồn tại, vi phạm.

c) Đối với dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết có hiệu quả, phù hợp với quy hoạch của địa phương và đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì được tiếp tục thực hiện đến hết thời hạn dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết đã ký kết và theo quy định sau đây:

Trường hợp dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết có nhiều tổ chức, cá nhân cùng thực hiện nhưng có tổ chức, cá nhân vi phạm nghĩa vụ đã cam kết thì phải tiến hành chấm dứt hợp tác với tổ chức, cá nhân vi phạm nghĩa vụ.

Trường hợp dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết có liên quan đến quyền và lợi ích của nhiều bên thì xem xét cho các bên đang trực tiếp thực hiện được tiếp tục thực hiện.

Trường hợp dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết có đối tác nước ngoài để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì được tiếp tục thực hiện theo dự án, hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã cho thuê theo dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết đã ký kết thì được tiếp tục thực hiện đến hết thời hạn của dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết.

Trường hợp dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết được tiếp tục thực hiện nhưng Nhà nước thu hồi đất trước thời hạn theo dự án, hợp đồng đã ký kết để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất.

Khi hết thời hạn dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết thì không được gia hạn.

d) Việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất khi thực hiện cổ phần hóa, thoái vốn thực hiện theo quy định sau đây:

Đối với vị trí, diện tích đất không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì đưa ra khỏi quy hoạch đất quốc phòng, an ninh và chuyển giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý, sử dụng.

Đối với vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh cần thiết cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được phê duyệt.

Đối với hợp đồng sử dụng đất, thuê đất quốc phòng, an ninh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đã ký với doanh nghiệp quân đội, công an đã thực hiện cổ phần hóa, thoái vốn trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà diện tích đất phải dự trữ lâu dài cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì được tiếp tục thực hiện đến hết thời hạn hợp đồng.

đ) Đối với dự án, hợp đồng thuê đất, hợp đồng liên doanh, liên kết đã ký kết trước ngày Nghị quyết số 132/2020/QH14 có hiệu lực thi hành nhưng chưa thu tiền sử dụng đất thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện thu tiền sử dụng đất theo dự án, hợp đồng thuê đất, hợp

đồng liên doanh, liên kết đã ký kết để nộp vào ngân sách nhà nước nhưng không thấp hơn tiền sử dụng đất hàng năm theo quy định của Nghị quyết số 132/2020/QH14 tại thời điểm xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 197. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung

1. Việc quản lý, sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung.

Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất theo quy định tại khoản này, Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công lập để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung.

3. Nhà đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất kinh doanh.

Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung thì Nhà đầu tư không phải nộp tiền thuê đất.

4. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung theo thời hạn của dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung thì tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được gia hạn sử dụng.

5. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền

và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này.

6. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quy định của Luật này.

7. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

8. Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.

Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp cho các trường hợp quy định tại khoản này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.

9. Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghệ thông tin tập trung, tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu công nghệ thông tin tập trung được hưởng các ưu đãi về đất đai áp dụng đối với khu công nghệ cao.

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn; bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung.

11. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 198. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao bao gồm các loại đất để sử dụng vào các mục đích theo quy định của pháp luật về công nghệ cao. Việc sử dụng đất cho khu công nghệ cao phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền một lần cho cả thời

gian thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao theo thời hạn của dự án đầu tư nhưng không quá 50 năm.

3. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được ghi trong quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận và có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này.

4. Ban quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm:

a) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất;

b) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, quyết định mức thu tiền thuê đất, thu hồi đất đã giao, cho thuê đất trong khu công nghệ cao và quản lý quỹ đất đã thu hồi;

c) Phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất trong khu công nghệ cao;

d) Lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và gửi đến các cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

5. Nhà nước khuyến khích tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu công nghệ cao.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 199. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản.

2. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có Giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản và quyết định cho thuê đất để khai thác khoáng sản hoặc quyết định cho thuê đất sử dụng cho các công trình phụ trợ khai thác khoáng sản, để làm mặt bằng chế biến khoáng sản sử dụng làm bãi thải, kho chứa của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ;

b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ dự án khai thác khoáng sản; giấy phép khai thác khoáng sản đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất;

d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất mặt.

3. Trong quá trình sử dụng đất để thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

4. Nghiêm cấm sử dụng đất thuộc khu vực cấm hoạt động khoáng sản, khu vực tạm thời cấm hoạt động khoáng sản theo quy định pháp luật về khoáng sản để thăm dò, khai thác khoáng sản.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu vực hoạt động khoáng sản khi có yêu cầu.

Điều 200. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

2. Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Điều 201. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (dự án PPP)

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đồng thời phải phù hợp với quy hoạch chuyên ngành có sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng phải phân định rõ diện tích đất sử dụng không có mục đích kinh doanh và diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Đối với diện tích đất không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 114 của Luật này; có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 115 của Luật này.

3. Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư có sử dụng đất theo quy định của Luật này.

4. Chế độ quản lý, sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư tuân thủ theo quy định của Luật này và Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất cho lực lượng Công an nhân dân khi có yêu cầu để bảo đảm an ninh, trật tự.

Điều 202. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Đất phục vụ cho hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân tại cảng hàng không, sân bay, các công trình kết cấu hạ tầng và các công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do nhà nước sở hữu;

b) Đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không và các công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không ngoài quy định điểm a khoản 1 Điều này.

2. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Phần diện tích còn lại sau khi giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì giao cho Cảng vụ hàng không quản lý.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu vực cảng hàng không, sân bay.

4. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng đất đúng mục đích; không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; được bán, cho thuê tài sản, góp vốn bằng tài sản

thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê.

5. Trường hợp cảng hàng không, sân bay thực hiện theo dự án hợp tác công tư có sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 201 của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 203. Đất đường sắt

1. Đất đường sắt bao gồm:

a) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước cho hoạt động thường xuyên trong ga đường sắt;

b) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt;

c) Đất xây dựng công trình dịch vụ liên quan đến vận tải hành khách, vận tải hàng hóa và công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ thương mại khác trong phạm vi đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt.

2. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này.

3. Đối với kết cấu hạ tầng đường sắt hiện hữu, Nhà nước xem xét cấp Giấy chứng nhận theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; theo hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu vực nhà ga đường sắt.

Điều 204. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, phòng, chống thiên tai, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin truyền thông và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành

lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố công khai mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 205. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau đây:

a) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên do tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên;

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên chịu trách nhiệm trong việc quản lý diện tích đất này;

c) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền để xử lý.

2. Việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên kết hợp với mục đích khác phải tuân thủ các yêu cầu theo quy định tại Điều 212 của Luật này và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

3. Người sử dụng đất trong khu vực bảo vệ di tích theo quy định của Luật Di sản văn hóa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này nhưng không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích; trường hợp Nhà nước thu hồi đất để quản lý, sử dụng vào mục đích phục hồi, bảo vệ di sản thì được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

Điều 206. Đất tôn giáo

1. Đất tôn giáo gồm đất xây dựng cơ sở thờ tự, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và các công trình tôn giáo khác.

2. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở thờ tự, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

5. Việc sử dụng đất tôn giáo kết hợp với thương mại dịch vụ phải đảm bảo các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 212 của Luật này.

6. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất tôn giáo quy định tại khoản 2 Điều này thì được bố trí địa điểm mới phù hợp với quỹ đất của địa phương và hoạt động tôn giáo của các tín đồ.

Điều 207. Đất tín ngưỡng

1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng gồm đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 206 của Luật này; các công trình tín ngưỡng khác.

2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc sử dụng đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại dịch vụ phải đảm bảo các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 212 của Luật này.

Điều 208. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt

1. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt phải quy hoạch thành khu tập trung, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng xa khu dân cư, hợp vệ sinh, bảo đảm môi trường và tiết kiệm đất.

2. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng;

b) Cho thuê đất để xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt.

Điều 209. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để nuôi trồng thủy sản hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền. Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi vào mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định và phải tuân theo quy định của các pháp luật khác có liên quan;

d) Nhà nước giao, cho thuê đất trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa

nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi, cho tổ chức, cá nhân để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật có liên quan và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép theo quy định.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

Điều 210. Đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không

1. Đất xây dựng công trình ngầm bao gồm đất để xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và không gian dưới lòng đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

2. Người sử dụng đất theo quy định của Luật này được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại không gian sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi được Nhà nước xác định không gian sử dụng đất, bao gồm độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về kiến trúc.

3. Đối với phạm vi ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, Nhà nước thực hiện giao đất, cho thuê đất gắn với phần không gian đó cho người sử dụng đất khác có nhu cầu để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các dự án xây dựng công trình ngầm, công trình trên không đồng thời có chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

5. Việc xây dựng công trình ngầm, công trình trên không phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

- a) Dựa trên cơ sở đánh giá đầy đủ về điều kiện tự nhiên, địa chất, địa mạo;
- b) Bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, bảo vệ di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, di sản văn hóa;
- c) Phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; đối với phần diện tích đất phục vụ xây dựng công trình ngầm phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- d) Không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người sử dụng đất trên bề mặt của công trình ngầm, công trình trên không;
- đ) Việc xây dựng công trình ngầm, công trình trên không phải được lập thành dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

6. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không theo quy định sau đây:

- a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không không nhằm mục đích kinh doanh;

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không nhằm mục đích kinh doanh;

7. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình trên không theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình ngầm được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất phục vụ xây dựng công trình ngầm và được thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này;

b) Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình ngầm, công trình trên không được chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình ngầm dưới mặt đất, công trình trên không và thực hiện quyền của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về dân sự.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 211. Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng

1. Đất do Nhà nước giao quản lý, gồm:

- a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng;
- b) Đất sông, ngòi, kênh, rạch;
- c) Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng;
- d) Đất có mặt nước gồm: đất có mặt nước nội địa; đất có mặt nước ven biển; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- đ) Đất rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;
- e) Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;
- g) Đất do Nhà nước thu hồi và giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý;
- h) Đất giao lại, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không có nhu cầu sử dụng đất thực hiện trên cơ sở điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật có liên quan;

i) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

k) Đất chưa sử dụng.

2. Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước sử dụng, gồm:

- a) Đất trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước;
- b) Đất quốc phòng, an ninh;
- c) Đất công trình sự nghiệp do đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng;
- d) Đất do doanh nghiệp nhà nước sử dụng.

3. Việc quản lý, sử dụng quỹ đất tại các khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện theo chế độ sử dụng đất tương ứng theo quy định của Luật này và phải đảm bảo phù hợp với định mức sử dụng đất, quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp theo quy định của Chính phủ. Đối với doanh nghiệp nhà nước phải căn cứ vào dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Cơ quan, tổ chức đang quản lý quỹ đất nêu tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm quản lý, bảo toàn diện tích đất được giao quản lý. Đối với quỹ đất có khả năng khai thác sử dụng kết hợp vào các mục đích khác thì phải lập phương án khai thác sử dụng quỹ đất kết hợp vào mục đích khác trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

5. Cơ quan, tổ chức sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm:

- a) Sử dụng đúng mục đích đã được giao, cho thuê phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả; không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;
- b) Không để đất bị lấn, bị chiếm; không cho thuê trái quy định của pháp luật;
- c) Đối với quỹ đất sử dụng vượt định mức quy định tại khoản 3 Điều này thì phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 212. Đất sử dụng đa mục đích

1. Đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp từ hai mục đích trở lên có thể phân định được ranh giới hoặc không phân định được ranh giới của từng mục đích sử dụng.

2. Đất được sử dụng đa mục đích, bao gồm:

- a) Đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế;
- b) Đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, sản xuất nông, lâm nghiệp kết hợp trồng cây dược liệu;
- c) Đất sử dụng vào mục đích công cộng kết hợp với thương mại, dịch vụ;
- d) Đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ và các mục đích khác;
- đ) Đất có mặt nước kết hợp với sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, thương mại, dịch vụ và các mục đích phi nông nghiệp khác;
- e) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại dịch vụ;
- g) Đất sử dụng vào các mục đích được kết hợp để xây dựng diêm thu, phát sóng thông tin di động và các thiết bị phụ trợ; quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

3. Việc sử dụng đất đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- a) Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính;
- b) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;
- c) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;
- d) Phải tuân thủ các pháp luật có liên quan.

4. Đối với đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất có mặt nước kết hợp thương mại, dịch vụ và các mục đích phi nông nghiệp khác thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 213. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai

1. Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo

phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất;
- b) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn;
- c) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị.

3. Điều kiện để thực hiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai:

- a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Có phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được người sử dụng đất thuộc khu vực dự kiến thực hiện đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

4. Phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai phải thể hiện các nội dung gồm:

- a) Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực cần điều chỉnh lại và các chủ sử dụng đất;
- b) Phương án sắp xếp lại đất đai, trong đó phải thể hiện phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng môi trường, tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất đóng góp để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ công cộng;
- c) Vị trí, diện tích đất mà người sử dụng đất được nhận lại sau khi thực hiện phương án điều chỉnh đất đai.

5. Đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được sử dụng như sau:

- a) Sử dụng để xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng, dịch vụ công cộng khu dân cư;
- b) Đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại sau khi sử dụng đất theo điểm a khoản này. Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án.

6. Việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai phải có dự án đầu tư do cộng đồng người sử dụng đất tự thực hiện hoặc liên danh, liên kết với các nhà đầu tư theo quy định của pháp luật để thực hiện.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm:

- a) Cung cấp thông tin về hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt liên quan đến khu vực góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai;
- b) Cung cấp mẫu thiết kế nhà ở, công trình xây dựng liên quan đến khu vực góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai;
- c) Cấp Giấy chứng nhận, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 214. Tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo:

a) Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận và còn trong thời hạn sử dụng đất;

b) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề.

Trường hợp tách thửa đất mà có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa;

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách ra phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thì không thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc của vợ chồng khi ly hôn theo bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

d) Việc tách thửa đất chỉ được thực hiện khi người sử dụng đất thực hiện quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật này.

đ) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp hợp thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở.

Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

e) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất phải đảm bảo quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý đối với các thửa đất liền kề.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này, các quy định pháp luật có liên quan và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể diện tích tối thiểu, điều kiện và trình tự thủ tục của việc tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất..

Điều 215. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Đất chưa sử dụng là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương, đăng ký vào hồ sơ địa chính và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

Điều 216. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thì ưu tiên giao cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

4. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân, vùng có điều kiện tự nhiên khó khăn để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất chuyên trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác và các nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc khai hoang, cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Chương XIV

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 217. Các thủ tục hành chính về đất đai

1. Các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất;

b) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;

c) Thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận;

d) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

đ) Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất;

e) Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;

g) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

h) Thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;

i) Thủ tục hành chính khác về đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 218. Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính.

2. Bảo đảm phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính.

3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Điều này 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.

4. Các thủ tục hành chính về đất đai quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

5. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính 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.

Điều 219. Công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai

1. Thủ tục hành chính về đất đai sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố theo quy định của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính.

2. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đối tượng thực hiện thủ tục hành chính;

b) Thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính;

c) Thành phần, số lượng hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;

d) Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng loại thủ tục hành chính;

đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính;

e) Các nội dung khác của bộ thủ tục hành chính (nếu có).

3. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên Cổng Dịch vụ công quốc gia và Cổng Dịch vụ công cấp bộ, cấp tỉnh, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã.

Điều 220. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp trong chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, bảo đảm thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các thủ tục hành chính khác có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện thủ tục hành chính tại địa phương; quy định việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan ở địa phương để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và các thủ tục hành chính khác có liên quan; tổ chức thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử;

3. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai phải thực hiện đúng trình

tự, thủ tục theo quy định và công khai kết quả giải quyết thủ tục hành chính.

4. Người sử dụng đất và người khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 221. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại các khoản 1 Điều 117 của Luật này được thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Người sử dụng đất lập hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.
2. Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thẩm định các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và hướng dẫn người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ theo kết quả thẩm định.
3. Người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất nộp cơ quan tài nguyên và môi trường.
4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm:
 - a) Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận;
 - b) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất; tổ chức xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận.
5. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện thủ tục giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất.
6. Cơ quan tài nguyên và môi trường cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.
7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 123 mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thủ tục thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Điều này.
8. Trường hợp cá nhân thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì được thực hiện đồng thời thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Điều này.

Điều 222. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy

định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 120 của Luật này và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 122 thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Tổ chức, cá nhân lập hồ sơ đề nghị giao đất, thuê đất theo quy định.
 2. Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất và hướng dẫn chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ theo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất trừ trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất.
 3. Tổ chức, cá nhân hoàn thiện hồ sơ đề nghị giao đất, thuê đất nộp cơ quan tài nguyên và môi trường.
 4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm:
 - a) Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận;
 - b) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; tổ chức xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận.
 5. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện thủ tục giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất.
6. Cơ quan tài nguyên và môi trường cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Điều 223. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chuẩn bị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:
 - a) Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
 - b) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.
 - c) Cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.
 - d) Căn cứ đề nghị của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.
 - đ) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc phiên đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá.

3. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

a) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận;

b) Thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

c) Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

6. Cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương XV

GIÁM SÁT; THANH TRA, KIỂM TRA; GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 224. Giám sát của Quốc hội, Mặt trận tổ quốc Việt Nam, Hội đồng nhân dân các cấp về việc quản lý và sử dụng đất đai

Quốc hội, Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân, Luật Mặt trận tổ quốc Việt Nam và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Điều 225. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Công dân tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát phản ánh và yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị phải bảo đảm khách quan, trung thực,

đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

3. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

- a) Việc lập, điều chỉnh, công bố, công khai, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- d) Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận;
- đ) Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất;
- e) Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

4. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

- a) Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;
- b) Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

5. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được ý kiến của công dân và tổ chức đại diện cho người dân:

- a) Tổ chức tiếp nhận, phân loại; kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền;
- b) Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong trường hợp không thuộc thẩm quyền;
- c) Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh, kiến nghị.

Điều 226. Theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai

1. Theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai là việc sử dụng các thông tin trong hoạt động quản lý và sử dụng đất đai, hoạt động giám sát để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai; hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.

2. Nội dung theo dõi và đánh giá:

- a) Việc tổ chức, triển khai thi hành pháp luật đất đai đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai;
- b) Việc chấp hành pháp luật đất đai người sử dụng đất;
- c) Hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường;
- d) Kiểm tra, giám sát thực tế việc quản lý và sử dụng đất đai.

3. Việc theo dõi và đánh giá thực hiện định kỳ hàng năm.

4. Trách nhiệm thực hiện theo dõi và đánh giá

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý và sử dụng đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và các dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất mà phải thu hồi đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai đối với cấp huyện trực thuộc; đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai đối với cấp xã trực thuộc; đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn huyện;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện theo dõi, đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn xã.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 227. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được sử dụng để theo dõi và đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai.

2. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và việc thu thập các thông tin khác từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước bao gồm:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận; việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật về đất đai; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đất đai của các cơ quan hành chính;

b) Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai;

c) Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức khác có liên quan và công dân;

d) Những thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và các phương tiện bay khác; điều tra thực địa và các phương tiện kỹ thuật khác;

đ) Những thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý và sử dụng đất đai được thực hiện từ các hoạt động nghiên cứu, điều tra, khảo sát khác nhau và thực hiện điều tra xã hội học bổ sung khi cần thiết.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; giúp Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai.

4. Cơ quan nhà nước lưu giữ thông tin quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm

cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin cho cơ quan quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong hệ thống theo dõi, đánh giá vào hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

5. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

6. Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai.

Mục 2

THANH TRA, KIỂM TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO

Điều 228. Thanh tra và kiểm tra chuyên ngành đất đai

1. Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

2. Kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

3. Trách nhiệm tổ chức và chỉ đạo thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai trong phạm vi cả nước.

b) Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai tại địa phương.

4. Nội dung thanh tra, kiểm tra về đất đai bao gồm:

a) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;

c) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

5. Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

b) Đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật đất đai; phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

6. Nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, công chức làm công tác thanh tra về đất đai, quy trình tiến hành thanh tra về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

7. Chính phủ quy định chi tiết kiểm tra chuyên ngành đất đai.

Điều 229. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở hoặc hòa giải tại Tòa án.

2. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai sử dụng hòa giải thương mại để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về thương mại.

3. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

c) Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

4. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự.

5. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải, cơ quan tòa án gửi Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp Giấy chứng nhận.

6. Đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì không thực hiện các quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 230. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 133 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;

2. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 133 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo

quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

3. Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

4. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

5. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại.

Điều 231. Giải quyết khiếu nại, khởi kiện về đất đai

1. Người sử dụng đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 232. Giải quyết tố cáo về đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo hành vi vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết tố cáo về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Mục 3

XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 233. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người

khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 234. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Người có hành vi vi phạm trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

c) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

2. Trong quá trình thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai mà phát hiện người có hành vi vi phạm trong quản lý đất đai thì trưởng đoàn thanh tra, kiểm tra có quyền đề nghị người có thẩm quyền đình chỉ hoặc tạm đình chỉ công tác của người có hành vi vi phạm.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 235. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

1. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, chỉ đạo công tác thanh tra, kiểm tra; tổ chức tiếp nhận các kiến nghị, phản ánh của tổ chức, cá nhân về công tác quản lý đất đai để ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật và thẩm quyền đối với các hành vi vi phạm pháp luật đất đai của người sử dụng đất và của công chức, viên chức thuộc cấp xã.

2. Người đứng đầu cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.

3. Công chức địa chính cấp xã; công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp khi thi hành công vụ có trách nhiệm phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Các cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này chịu trách nhiệm về những sai phạm trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền được giao; nếu để xảy ra vi phạm tùy theo tích chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 236. Tiếp nhận và xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính cấp xã về các vi phạm trong quản lý đất đai

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm trong quản lý đất đai thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

- a) Đối với vi phạm của công chức địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;
- b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;
- c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người có kiến nghị biết.

Chương XVI

QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP, ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

Điều 237. Giải quyết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện và được điều chỉnh trong kỳ rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật này.

2. Đối với địa phương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch thì được tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch.

Điều 238. Giải quyết về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Dự án đầu tư đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện thủ tục thu hồi đất và thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

2. Đối với dự án đầu tư đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đến trước ngày

Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do cơ quan nhà nước đã phê duyệt; việc xử lý bồi thường chậm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

3. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013 thì xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về hành vi vi phạm này trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại khoản 8 Điều 77 của Luật này; thời gian gia hạn được tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

b) Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện thu hồi đất theo quyết định thu hồi đất đã ban hành và xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thu hồi theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

5. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nay mới có quyết định giao đất tái định cư thì giá đất tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Đối với trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt mà nay phải chỉnh sửa, bổ sung thì áp dụng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau Luật này có hiệu lực thi hành có thay đổi so với khung chính sách đã được phê duyệt thì bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định. Bộ, ngành có dự án đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thực hiện sau khi có quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

8. Dự án đầu tư thuộc trường hợp thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013, đang thực hiện thỏa thuận mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì tiếp tục thực hiện thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

Điều 239. Giải quyết về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất đối với phần diện tích

vượt hạn mức theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật này thì phải chuyển sang thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này nếu có nhu cầu.

7. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì hộ gia đình đó được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì hộ gia đình đó không được tiếp tục sử dụng đất mà phải chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất cho cá nhân theo quy định của Luật này.

8. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài người đang thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

9. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo hình thức giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Trong thời hạn sử dụng đất, nếu đơn vị sự nghiệp công lập đó có nhu cầu thay đổi hình thức sử dụng đất theo quy định của Luật này thì được chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất cho đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của Luật này. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu đơn vị sự nghiệp công lập đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì thực hiện theo quy định của Luật này.

10. Diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp

thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật trước Luật này có hiệu lực thi hành thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành văn bản của Thủ tướng Chính phủ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và không phải làm lại thủ tục trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định của Luật đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án.

11. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất mà được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, nhà ở tại thời điểm ban hành các văn bản đó thì tiếp tục thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này.

12. Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà thuộc trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quy định tại Điều 120 của Luật này và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

13. Đối với dự án đã thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện giao đất, cho thuê đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật này.

Điều 240. Giải quyết về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai năm 2013.

2. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Luật này thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Luật này.

Điều 241. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Trường hợp tổ chức kinh tế, công ty nông, lâm nghiệp đã sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì giá đất được tính tại thời điểm được sử dụng đất. Việc xác định giá đất để tính tiền thuê đất đối với khoảng thời gian trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ban hành quyết định cho thuê đất đối với các trường hợp này trước ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường quyết định hệ số điều chỉnh giá

đất để áp dụng trong năm 2025 cho phù hợp. Bảng giá đất theo quy định của Luật này được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

3. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa quyết định giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì giá đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực địa;

b) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì giá đất được xác định tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

c) Đối với trường hợp đã có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì giá đất được xác định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết;

d) Trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp thêm một khoản tiền bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn bình quân của 03 ngân hàng thương mại lớn nhất mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Giá đất cụ thể do cơ quan chức năng đề xuất đã trình Hội đồng thẩm định thông qua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Điều 242. Giải quyết về thời hạn sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.

Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 169 của Luật này. Trước khi chuyển mục đích sử dụng đất các thành viên của hộ gia đình phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định các thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho các thành viên của hộ gia đình.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

3. Đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của các tổ chức kinh tế sử dụng mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử

dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

4. Đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết hạn thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa làm thủ tục gia hạn sử dụng hoặc Nhà nước chưa thu hồi đất do hết thời hạn thì được xem xét xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất hoặc nộp hồ sơ không đúng thời điểm quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật này ;

b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất theo đúng quy định mà Nhà nước chưa thực hiện thủ tục gia hạn trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xem xét gia hạn theo quy định của Luật này.

Điều 243. Xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất theo quy định tại Điều 28 của Luật này. Quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo thỏa thuận của các thành viên, trường hợp không có thỏa thuận thì được xác định là bằng nhau.

Hộ gia đình sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện các quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân trong nước sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Khi tham gia giao dịch dân sự, các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất phải lập văn bản thỏa thuận được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giải quyết các thủ tục liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất có trách nhiệm giải quyết các thủ tục trên cơ sở văn bản thỏa thuận xác định tư cách thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các thành viên hộ gia đình vào quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 244. Xử lý chuyển tiếp một số trường hợp

1. Người được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật này.

2. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

3. Đối với các công ty nông, lâm nghiệp đã lập phương án sử dụng đất phân diện tích giữ lại quản lý, sử dụng và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án được phê duyệt. Đối với các địa phương đã phê duyệt phương án sử dụng đất phân diện tích đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa thực hiện thì thực hiện theo quy định của Luật này.

4. Đối với phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

Đối với phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đang hoàn thiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

5. Trường hợp cụm công nghiệp được thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực do đơn vị sự nghiệp công lập, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã làm chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì thẩm quyền cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 119 Luật này.

6. Đối với đất trong các khu kinh tế đã được Nhà nước giao cho Ban Quản lý khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đã được giao lại, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn sử dụng đất;

b) Đối với đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đất đã hết thời hạn giao đất, thuê đất thì thực hiện theo quy định của Luật này;

c) Người sử dụng đất trong khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục được thực hiện các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức giao đất, cho thuê đất trong thời gian sử dụng đất còn lại.

7. Trường hợp dự án lấn biển đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục được thực hiện theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

8. Trường hợp dự án xây dựng công trình ngầm đã có quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục được thực hiện theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

9. Trường hợp đất cảng hàng không, sân bay dân dụng đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất cho Cảng vụ hàng không trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục quản lý, sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Trường hợp Nhà nước có chủ trương

đầu tư nâng cấp, mở rộng mà làm thay đổi quy hoạch xây dựng cảng hàng không, sân bay dân dụng, thay đổi chủ thể quản lý, sử dụng cảng hàng không, sân bay thì thực hiện theo Luật này.

Đối với trường hợp Cảng vụ hàng không đã cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết; khi hết thời hạn thì Nhà nước thu hồi diện tích đất của Cảng vụ hàng không để cho thuê đất theo quy định của Luật này.

10. Đối với đất do các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được sử dụng đất theo hình thức đã được xác định theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

11. Các trường hợp chuyển tiếp khác theo quy định của Chính phủ.

Mục 2

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 245. Đảm bảo điều kiện thi hành Luật

Quốc hội, Chính phủ, Hội đồng nhân dân các cấp, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm bố trí ngân sách nhà nước, các nguồn lực khác theo quy định của pháp luật để đảm bảo tổ chức thi hành Luật này.

Điều 246. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.

Luật đất đai số 45/2013/QH13 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

2. Bãi bỏ

a) Điều 6 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

b) Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

c) Các quy định về quản lý đất đai tại Nghị quyết số 35/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng; Nghị quyết số 36/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Nghệ An; Nghị quyết số 37/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Thanh Hóa; Nghị quyết số 45/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Cần Thơ; Nghị quyết số 55/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa;

d) Bãi bỏ khoản 2 Điều 40 Luật Chính quyền địa phương về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân thành phố trực thuộc trung ương.

đ) Bãi bỏ khoản 3 Điều 36 và khoản 2 Điều 86 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 24 Luật Quy hoạch như sau:

“Điều 24. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia gồm:

1. Định hướng sử dụng đất quốc gia, vùng kinh tế - xã hội, tầm nhìn sử dụng đất đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi

trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

2. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến vùng kinh tế - xã hội đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu công nghệ cao; đất hạ tầng giao thông cấp quốc gia; đất làm sân gôn; đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn; đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia; đất danh lam thắng cảnh cấp quốc gia;

3. Khoanh vùng các khu vực sử dụng đất cần quản lý nghiêm ngặt, gồm: đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất có di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia, đất danh lam thắng cảnh cấp quốc gia; khoanh vùng đối với các loại đất còn lại quy định tại điểm b khoản này;

4. Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất”.

4. Bổ sung khoản 2a vào Điều 25 Luật Quy hoạch như sau:

“Điều 25. Nội dung quy hoạch ngành quốc gia

2a. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

a) Định hướng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;

c) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh”.

5. Sửa đổi, bổ sung điểm 1 khoản 2 Điều 27 của Luật Quy hoạch như sau:

“l) Định hướng sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;”

6. Bổ sung “Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh” vào Phụ lục II về danh mục các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành của Luật Quy hoạch.

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 44 của Luật Thủy sản như sau:

“Điều 44. Giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản

1. Việc giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản phải căn cứ quy hoạch không gian biển quốc gia, quy hoạch tỉnh và quy định của pháp luật về biển, bảo đảm quốc phòng, an ninh.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường giao khu vực biển không thu tiền sử dụng cho tổ chức, cá nhân Việt Nam để nuôi trồng thủy sản, thực hiện nhiệm vụ khoa học và công nghệ phục vụ nuôi trồng thủy sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Phạm vi giao khu vực biển ngoài 06 hải lý, khu vực biển nằm đồng thời trong và ngoài 06 hải lý tính từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm; khu vực biển giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

3. Thời hạn giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản không quá 50 năm, được tính từ ngày quyết định giao khu vực biển có hiệu lực. Khi hết thời hạn giao, tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng khu vực biển đã được giao để nuôi trồng thủy sản được Nhà nước xem xét gia hạn theo thời hạn sử dụng đất có mặt nước ven biển tương ứng được gia hạn theo quy định của pháp luật về đất đai. Thời hạn giao khu vực biển cho tổ chức, cá nhân Việt Nam

thực hiện nhiệm vụ khoa học và công nghệ phục vụ nuôi trồng thủy sản không quá thời hạn nhiệm vụ khoa học và công nghệ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Quyết định giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản được sửa đổi, bổ sung trong các trường hợp sau đây:

a) Thay đổi thông tin của tổ chức, cá nhân được giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản;

b) Thay đổi nội dung hồ sơ đăng ký, nhiệm vụ khoa học và công nghệ, dự án nuôi trồng thủy sản dẫn đến thay đổi nội dung quyết định giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản.

5. Chính phủ quy định việc giao, gia hạn, hạn mức, khung giá tiền sử dụng khu vực biển; sửa đổi, bổ sung quyết định giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản.”

8. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 26 Luật Tổ chức chính quyền địa phương như sau:

“a) Thông qua kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trung hạn và hằng năm của huyện, quy hoạch sử dụng đất của huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;”.

9. Sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 3 Điều 19 Luật Chính quyền địa phương về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh trong lĩnh vực kinh tế, tài nguyên, môi trường: “h) Thông qua quy hoạch sử dụng đất của tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác, bảo vệ môi trường trong phạm vi được phân quyền”.

10. Sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 8 của Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH13 như sau:

“11. Ngân sách nhà nước không hỗ trợ kinh phí hoạt động cho các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, trừ Quỹ phát triển đất theo quy định của Luật Đất đai. Trường hợp được ngân sách nhà nước hỗ trợ vốn điều lệ theo quy định của pháp luật thì phải phù hợp với khả năng của ngân sách nhà nước và chỉ thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau: được thành lập và hoạt động theo đúng quy định của pháp luật; có khả năng tài chính độc lập; có nguồn thu, nhiệm vụ chi không trùng với nguồn thu, nhiệm vụ chi của ngân sách nhà nước.”

11. Sửa đổi, bổ sung điểm đ khoản 1 Điều 37 của Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH13 như sau:

“đ) Tiền sử dụng đất, trừ thu tiền sử dụng đất tại điểm k khoản 1 Điều 35 của Luật này và chi phí quy định tại khoản 4 Điều 111 của Luật Đất đai số .../2023/QH15”

12. Bổ sung điểm đ vào khoản 1 Điều 10 Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội như sau:

“đ) Doanh nghiệp thực hiện chức năng tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định của Luật Đất đai.”

13. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 ngày 16 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội như sau:

“Điều 12. Quản lý, sử dụng đất đường sắt

1. Việc sử dụng đất đường sắt được quy định như sau:

a) Đất đường sắt được dùng để xây dựng công trình đường sắt và bảo đảm an toàn giao

thông đường sắt theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Trường hợp đất đường sắt phải sử dụng kết hợp để xây dựng công trình thiết yếu phục vụ quốc phòng, an ninh, kinh tế - xã hội không thể bố trí ngoài phạm vi đất này thì không được làm ảnh hưởng đến công trình đường sắt, an toàn giao thông đường sắt và khi thực hiện phải được cấp phép theo quy định của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải;

c) Tổ chức, cá nhân được giao, cho thuê hoặc chuyển nhượng kết cấu hạ tầng đường sắt có trách nhiệm sử dụng, khai thác đất đường sắt theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật.

2. Quản lý đất đường sắt được quy định như sau:

a) Việc quản lý đất đường sắt do cơ quan quản lý nhà nước chịu trách nhiệm quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Cơ quan quản lý nhà nước quản lý tài sản kết cấu hạ tầng đường sắt được giao quản lý đất dùng để xây dựng công trình đường sắt, đất trong phạm vi bảo vệ công trình đường sắt; quản lý việc sử dụng đất đường sắt theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Ủy ban nhân dân các cấp quản lý đất đường sắt đã được quy hoạch, đất trong phạm vi hành lang an toàn giao thông đường sắt;

d) Đất đường sắt trong phạm vi đất cảng hàng không, sân bay dân dụng, cảng biển được quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.

Điều 247. Quy định chi tiết

1. Chính phủ quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

2. Chính phủ quy định chi tiết việc xử lý đối với các trường hợp chuyển tiếp quy định tại Mục 1 Chương XVI của Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XV, kỳ họp thứ... thông qua ngày... tháng...năm 2023./.